PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic Territorial

VERSION APPROBATION : 16 FÉVRIER 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

PREAMBULE **7**

A. Situation administrative 7

B. L'organisation territoriale 9

1. Les entités géographiques 9
2. Les plans de secteurs provisoires 10
3. L'armature retenue par le SCoT 10

C. Cholet Agglomération, un territoire d'enjeux 11

D. Les objectifs du PLUi-H de Cholet Agglomération 12

CHAPITRE I : ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL **15**

I. LE SCOT DE CHOLET AGGLOMERATION **15**

II. Le PLH **15**

III. LE PLAN DE MOBILITÉ **16**

IV. LE PCAET **16**

V. LE SRADDET **17**

VI. LE SDAGE ET LES SAGE **17**

A. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2022-2027 18

B. Les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux 19

1. Le SAGE de la Sèvre Nantaise 19
2. Le SAGE Èvre – Thau – Saint-Denis 20
3. Le SAGE Layon Aubance Louets 20
4. Le SAGE Thouet 21

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE **23**

I. LA POPULATION **23**

A. Un développement continu de la population 24

1. Une population en augmentation mais différenciée sur le territoire 24
2. Une croissance essentiellement portée par le solde naturel 26

B. Une population vieillissante mais une jeunesse qui se maintient 28

1. Une population vieillissante 28
2. Une population familiale 29

C. Des ressources plutôt élevées mais inégalement réparties 32

1. Un revenu moyen semblable à la moyenne départementale 32
2. Plus de la moitié des ménages sont éligibles au logement locatif social 32

D. Synthèse | Population 34

II. L'HABITAT **35**

A. Dynamique de l'habitat 35

1. Un parc de logements témoin de la dynamique du territoire 35
2. Zoom sur le parc existant 38

3. Un territoire dédié à l'accession et à l'habitat individuel 43
B. Les marchés de l'habitat 48
1. Le marché du foncier 48
2. Le marché de l'immobilier d'occasion 52
3. Le marché de l'accession sociale 55
4. Le marché locatif 58
C. Les publics à besoins spécifiques 69
1. Les gens du voyage : des aires d'accueil qui répondent aux besoins 69
2. Les besoins des jeunes en début de parcours résidentiel 71
3. Les besoins des personnes âgées 72
4. L'hébergement des ménages défavorisés 76
D. Synthèse | Habitat 80

III. L'ECONOMIE 81

A. Une évolution favorable de l'emploi et du chômage 81
1. Un taux d'activité élevé et en augmentation 81
2. Un taux d'emploi en croissance 82
3. Un taux de chômage relativement faible 84
B. Une structure socio-professionnelle dominée par les retraités 84
C. Une structure de l'activité dominée par le secteur tertiaire 85
D. Une structure de l'emploi dominée par les ouvriers et les employés 87
1. Un indicateur de concentration d'emploi favorable 87
2. Une tertiarisation de l'activité 88
E. Des migrations professionnelles en hausse et un usage dominant de la voiture individuelle 89
F. Un tissu économique riche et multi-facette 93
1. La création d'entreprises : un taux de création stable mais des besoins immobiliers en hausse 93
2. Des zones d'activités économiques nombreuses mais peu spécialisées. 94
G. Synthèse | Activités et Emplois 98
H. Une offre et une armature commerciales riches et diversifiées 99
1. Le tissu commercial de proximité 100
2. Le tissu commercial traditionnel 100
3. L'offre en grandes et moyennes surfaces 100
4. Stratégie et projet de centre-ville 101
I. Synthèse | Commerce 105
J. Le tourisme : un secteur d'activité important pour l'économie du territoire 107
1. Un territoire attractif dans un environnement concurrentiel 107
2. L'hébergement touristique et les résidences secondaires 111
K. Synthèse | Tourisme 117

IV. L'AGRICULTURE 118

A. Les socles de l'agriculture choletaise 118
1. Une géomorphologie complexe 118
2. Un climat tempéré avec une bordure orientale plus sèche et chaude. 119
B. Une ressource économique au cœur du territoire 121
1. Un maillage d'exploitations, source d'emplois directs et indirects 121
2. Une érosion du nombre d'exploitations et d'exploitants 124
C. La restructuration des exploitations agricoles 125
1. Le développement du modèle sociétaire 125

2. Des exploitations de plus en plus grandes 125
D. Des enjeux sensibles de renouvellement 127
1. Des mutations à venir 127
2. La dynamique d'installation 129
E. Une terre d'élevage bordée d'une frange viticole 130
1. L'élevage : pierre angulaire de l'économie agricole 130
2. La viticulture, principale filière du végétal spécialisé 133
3. La spécialisation et la concentration des moyens de production 134
4. Des productions valorisées en circuits courts 135
F. Une composante majeure du territoire 136
1. La dimension agricole du territoire 136
2. Une agriculture ancrée sur son territoire 137
3. Un parcellaire globalement bien structuré 138
4. L'élevage et la viticulture façonnent les paysages 138
5. L'agriculture, architecte de l'espace et gestionnaire des milieux naturels 140
6. Une agriculture productrice d'énergie 141
7. Un réseau CUMA, vecteur de liens et de dynamisme 141
8. Des flux de circulations à intégrer 142
G. Une nécessaire gestion stratégique et économe du foncier agricole 143
1. Un espace agricole convoité et grignoté 143
2. Une cohabitation sereine à préserver 143
H. Synthèse | Agriculture 145

CHAPITRE III : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL 146

I. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE 146
A. L'histoire locale 146
B. Le patrimoine architectural 147
1. Le patrimoine protégé 147
2. Le patrimoine bâti traditionnel 156
3. Le petit patrimoine 160
4. Le patrimoine vernaculaire 164
5. Ambiance et matérialité : tuffeau, chaux et brique 165
C. L'archéologie 169
D. Synthèse | Histoire & patrimoine 178

II. LE DEVELOPPEMENT URBAIN 179
A. Une évolution urbaine marquée par l'émergence de centralités diversifiées 179
1. La ville de Cholet 179
2. Le pôle de Vihiers 183
3. Les communes périurbaines 185
4. Les hameaux et écarts 187
B. Une morphologie du bâti inspirée par l'histoire 188
1. Les cœurs de ville 188
2. Les opérations d'habitat groupé 191
3. Les hameaux et écarts 199
4. L'habitat diffus 199
5. Synthèse : des densités brutes en diminution à mesure de l'éloignement de la ville centre 199
C. Une typologie du tissu bâti témoignant du passé rural et ouvrier du territoire 200

1. Le bâti traditionnel 200
2. Les maisons de ville et de bourg 203
3. L'habitat pavillonnaire 206
4. L'habitat collectif 209
5. Les bâtiments agricoles 210
6. Les extensions économiques 212
D. Des projets de renouvellement urbain structurants 213
E. Synthèse | Développement urbain 218

III. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE 219
A. Délimitation des enveloppes urbaines 219
B. Méthodologie de calcul de la consommation d'espace 220
1. La méthode issue de l'observatoire local du foncier 221
2. La méthode issue de l'observatoire national de l'artificialisation des sols 222
C. Bilan de la consommation d'espace 222

IV. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS 224
A. Une position favorable dans le maillage viaire régional 224
B. Un trafic routier important sur les grands axes 230
1. Des flux en augmentation pour les navettes domicile-travail 230
2. Des flux inhérents à la polarisation scolaire 231
3. Les évolutions du trafic à l'horizon 2030 232
C. La sécurité routière, des évolutions encourageantes dans un contexte d'augmentation du trafic 233
D. La desserte ferroviaire, un atout pour le développement du territoire 234
1. Une liaison satisfaisante avec Angers 234
2. Une liaison récemment modernisée avec Nantes 235
3. Un retour à venir de la liaison avec Les Herbiers 235
4. La gare de Cholet : un projet de renouvellement urbain en cours 236
C. La desserte aéronautique, une offre encore confidentielle 238
D. Les transports en commun, un usage en progression constante pour les actifs et les scolaires 239
1. Le réseau Choletbus 239
2. Le réseau de transport régional et départemental 241
E. Le transport à la demande / le transport solidaire, une offre qui se consolide 242
F. Le covoiturage, une pratique en progression mais difficile à évaluer 243
G. Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation 244
H. Les liaisons douces, un socle de parcours existants à développer 247
1. L'usage du vélo 247
2. La pratique de la marche à pied 248
I. Les communications électroniques et numériques, un déploiement total d'ici 2022 249
J. Synthèse | Mobilité, déplacements & communications 251

V. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES 252
A. Les équipements administratifs 252
B. Les équipements culturels 253
C. Les équipements scolaires et périscolaires 255
1. Des écoles primaires dans quasiment toutes les communes 255
2. Des collèges bien répartis sur le territoire 257
3. Des lycées regroupés à Cholet 257
4. Des formations professionnelles et d'enseignement supérieur diversifiées 258

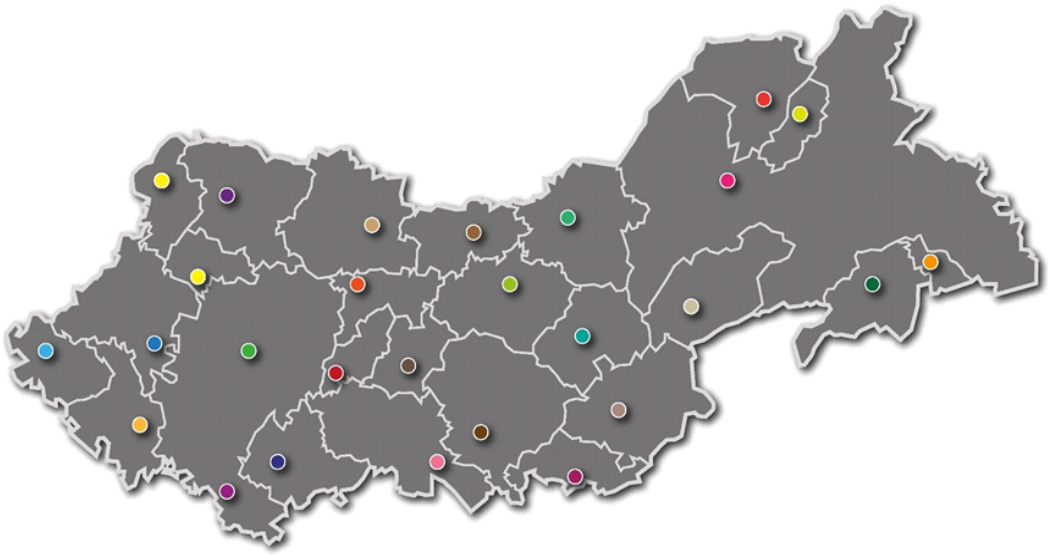
5. Un pôle petite enfance (0-3 ans) dans quasiment toutes les communes....260
6. Un accueil périscolaire présent sur le territoire (3-12 ans)....261
D. Les équipements de santé....262
1. Des équipements médicaux performants....262
2. Des professionnels de santé libéraux assez bien répartis sur le territoire....263
3. Un accueil des personnes âgées plutôt satisfaisant....264
4. Un accueil des personnes en situation de handicap contrasté....266
E. Les équipements sportifs et de loisirs....268
1. Les équipements de loisirs....268
2. Les équipements sportifs....270
3. La vie sportive....271
F. Les équipements touristiques....272
1. Le tourisme de plein air et le tourisme vert....272
2. Le tourisme culturel et artistique....274
3. Le tourisme industriel....275
4. La spécificité locale du tourisme commercial....275
5. Le tourisme d'affaire....275
6. Le tourisme sportif....275
G. Synthèse | Equipements & services....278
VI. ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR....279

PREAMBULE

A. Situation administrative

Située en région Pays de la Loire et dans le département du Maine et Loire, Cholet Agglomération est issue de la fusion, au 1er janvier 2017, de la Communauté d'Cholet Agglomération et de la Communauté de Communes du Bocage, et de l'adhésion des communes de la Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon. Elle s'étend sur 26 communes et rassemble 104 711 habitants en 2022, au vu des dernières données INSEE.

Le territoire de Cholet Agglomération :



Bégrolles en Mauges	2 012 hab.	La Romagne	1 825 hab.	Maulévrier	3 166 hab.	Saint Paul du Bois	602 hab.
Cernusson	357 hab.	La Séguinière	4 041 hab.	Mazières en Mauges	1 131 hab.	Somloire	905 hab.
Chanteloup les Bois	720 hab.	La Tessoualle	3 126 hab.	Montilliers	1 220 hab.	Toutlemonde	1 305 hab.
Cholet	53 800 hab.	Le May sur Evre	3 845 hab.	Nuaillé	1 510 hab.	Trémentines	2 912 hab.
Cléré sur Layon	344 hab.	*Le Puy Saint Bonnet*		Passavant sur Layon	126 hab.	Vezins	1 691 hab.
Coron	1 606 hab.	Les Cerqueux	887 hab.	Saint Christophe du Bois	2 642 hab.	Yzernay	1 850 hab.
La Plaine	1 045 hab.	Lys Haut Layon	7 858 hab.	Saint Léger sous Cholet	2 722 hab.	**26 communes :**	**103 248 hab.**

Au 1er décembre 2015, la Communauté de Communes du Bocage s'est retirée du Pays des Mauges, structure porteuse du SCoT.

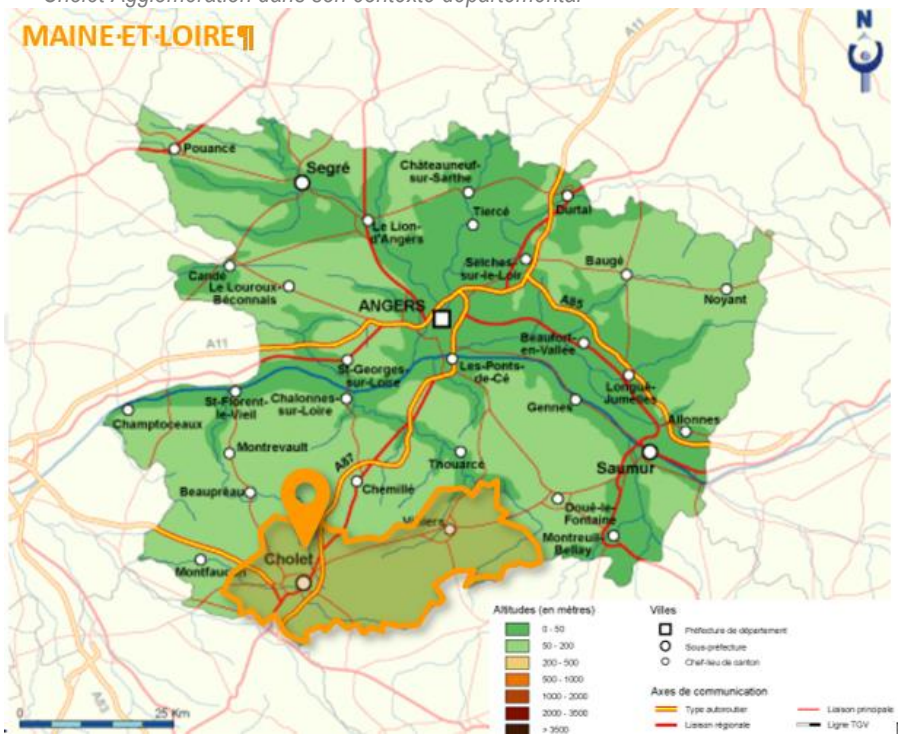
L'arrêté préfectoral du 1er janvier 2016 a validé la fin de l'exercice des compétences de la Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon avant qu'elle ne soit dissoute le 30 septembre 2016 par arrêté préfectoral.

Le 1er janvier 2016, les communes membres de la Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon se sont regroupées en commune nouvelle dénommée Lys-Haut-Layon, à l'exception des communes de Montilliers, Cernusson, Passavant-sur-Layon, Cléré-sur-Layon, et Saint-Paul-du-Bois.

Au 1er janvier 2016, la Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon s'est retirée du Pays de Loire en Layon, structure porteuse du SCoT.

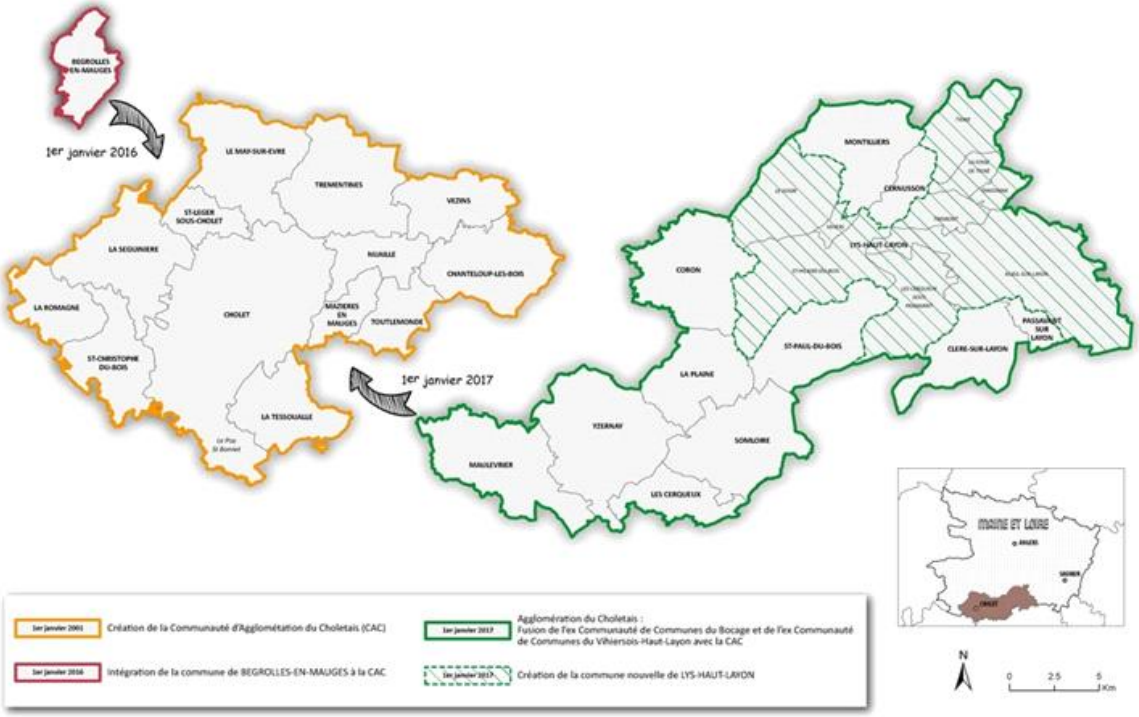
Cholet Agglomération dans son contexte régional

Cholet Agglomération dans son contexte départemental



Pour rappel, la composition communale des ex-communautés de communes constitutives de Cholet Agglomération était la suivante :

- Ex-Communauté d'Agglomération du Choletais : Bégrolles-en-Mauges, Chanteloup-les-Bois, Cholet, La Romagne, La Séguinière, La Tessoualle, Le May-sur-Evre, Mazières-en-Mauges, Nuaillé, Saint-Christophe-du-Bois, Saint-Léger-sous-Cholet, Toutlemonde, Trémentines et Vezins.
- Ex-Communauté de Communes du Bocage : Coron, La Plaine, Les Cerqueux, Maulévrier, Somloire et Yzernay.
- Ex-Communauté de Communes du Vihiersois-Haut-Layon : Lys-Haut-Layon (communes déléguées : Les Cerqueux-sous-Passavant, La Fosse-de-Tigné, Nueil-sur-Layon, Tancoigné, Tigné, Trémont, Vihiers, Le Voide et Saint Hilaire du Bois), Cernusson, Cléré-sur-Layon, Montilliers, Passavant-sur-Layon et Saint-Paul-du-Bois.



Évolution des limites administratives de Cholet Agglomération (Source : CHOLET AGGLOMÉRATION)

B. L'organisation territoriale

1. Les entités géographiques

L'armature territoriale de Cholet Agglomération est influencée par sa géographie, le territoire communautaire est orienté selon un axe Ouest/Est de 55km de long et 10 à 20 km de large (Nord/Sud). Ainsi, 3 espaces sont identifiables :

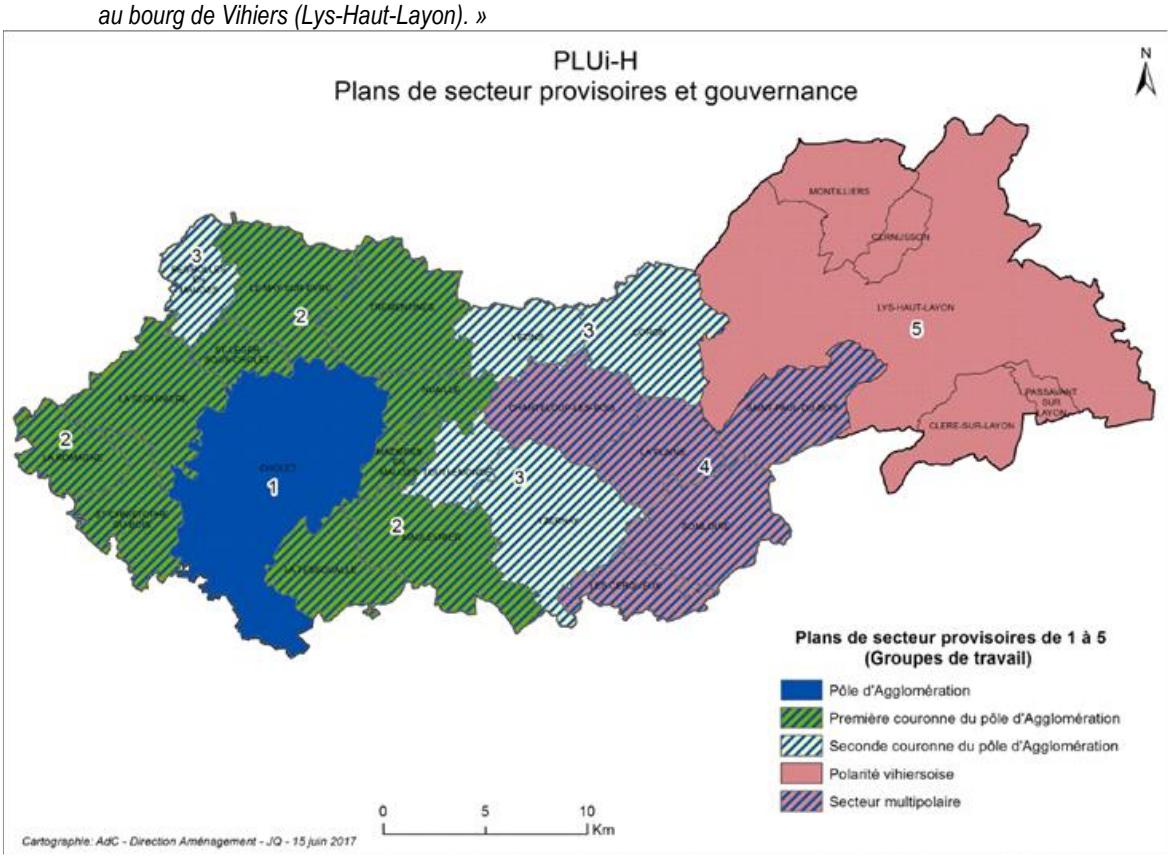
- L'Ouest qui correspond à la ville de Cholet et son territoire périurbain, et dont les limites communautaires soulignent assez bien la forme concentrique de la première couronne.
- Le centre, entre rural et périurbain, entrecoupé de zones boisées, d'espaces agricoles et d'axes routiers.
- L'Est, espace rural et de vignobles, qui possède des tailles de communes hétérogènes, avec une concentration des activités à Lys-Haut-Layon et particulièrement dans le bourg de Vihiers.

2. Les plans de secteurs provisoires

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, à des fins de faciliter la compréhension et l'appropriation des enjeux du territoire, L'Agglomération a fait le choix de décomposer le territoire selon 5 plans de secteurs provisoires. Ces secteurs ont été définis selon leur niveau d'équipements et de service, la démographie, l'économie, la dynamique commerciale des communes, mais également leurs interrelations.

En conséquence, l'armature territoriale de Cholet Agglomération se déclinait selon 5 plans de secteurs provisoires :

- *« Le **pôle d'agglomération** : la commune de Cholet qui accueille la majorité des habitants et des services de l'agglomération. Le pôle urbain par excellence.*
- *La **première couronne** du pôle d'agglomération : 10 communes dont 7 de plus de 2500 habitants, la majorité d'entre elles étant fortement dotées en équipements, services, commerces et activités.*
- *La **seconde couronne** du pôle d'agglomération : accueille des communes de taille moyenne ayant entre 1000 et 2500 habitants. Globalement moins bien dotées en équipements et services que la première couronne, même s'il y a des exceptions, tels Coron, Vezins ou Saint-Christophe-du-Bois mieux dotées que Mazières-en-Mauges et Nuaillé.*
- *Le **secteur multipolaire** : Des communes de moins de 1100 habitants, moins dotées en termes d'activités économiques, de commerces, et de professionnels de santé, même si elles possèdent des services et des équipements culturels.*
- *La **polarité Vihiersoise** : Marqué par la création de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon, ce secteur majoritairement composé des petites communes rurales faiblement pourvues en équipements voit ses équipements centralisés au bourg de Vihiers (Lys-Haut-Layon). »*



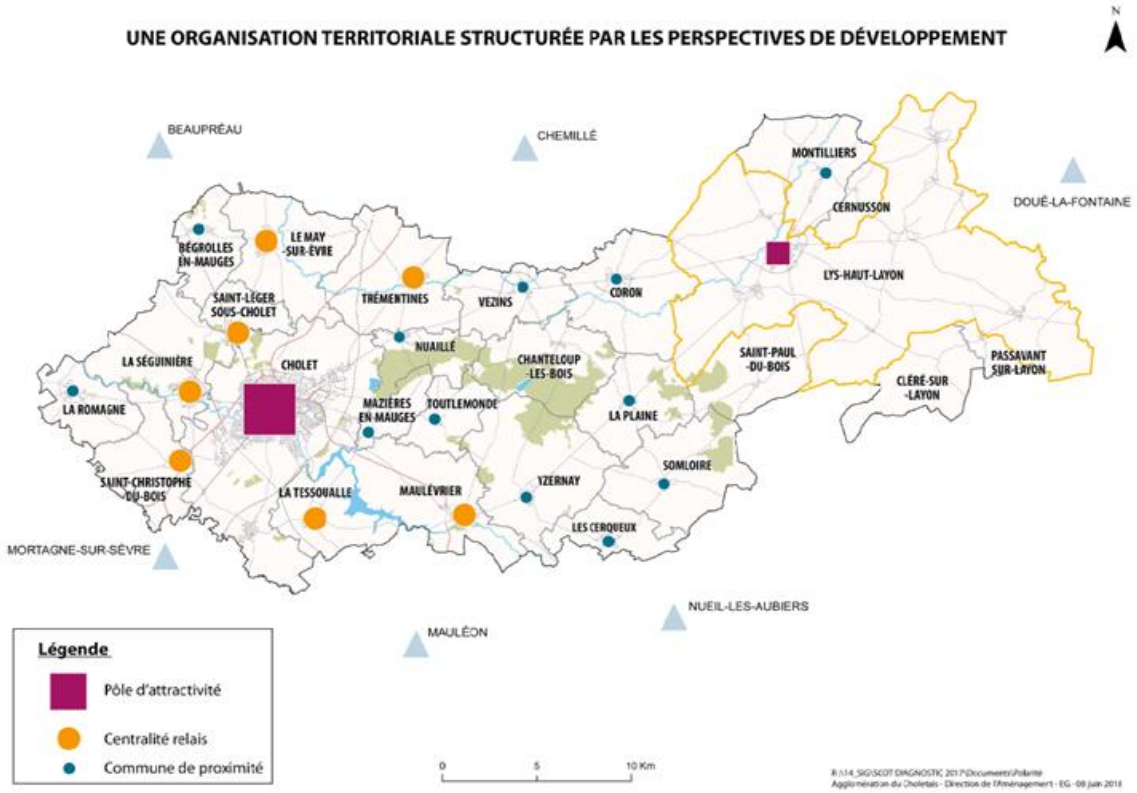
Cette armature a contribué, dans le cadre de la gouvernance retenue, à l'animation des réunions de travail et de terrain avec les élus et à l'émergence des enjeux différenciés du territoire pour la phase de diagnostic. Elle n'a eu néanmoins pour vocation que d'accompagner le travail préliminaire d'élaboration du présent PLUi-H et de participer au choix ou non de la mise en œuvre de plans de secteurs définitifs à l'étape de traduction réglementaire (voir tome 3 du Rapport de Présentation : Justifications du projet), où le choix a finalement été fait de supprimer la notion de plan de secteur. En ce sens, Cholet Agglomération a fait le choix de ne pas faire référence à ces plans de secteurs provisoires dans le présent document et de privilégier une approche communautaire.

3. L'armature retenue par le SCoT

Le SCoT de Cholet Agglomération approuvé le 17 février 2020 prévoit une organisation du territoire de la manière suivante :

Les pôles d'attractivité (Cholet et Lys-Haut-Layon). Cholet accueille les équipements et les services les plus stratégiques,

compte environ 54 000 habitants et offre près de 35 000 emplois. Quant à Lys-Haut-Layon, commune nouvelle en cours de structuration, elle accueille des équipements et services intermédiaires et supérieurs. Ce pôle rural compte près de 8 000 habitants et rayonne sur un large bassin de vie, lequel dépasse d'ailleurs les limites de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois-Haut-Layon.



La commune nouvelle de Lys-Haut-Layon est composée de 9 communes historiques, articulée autour de 3 polarités infra-communales :

- L'agglomération de Vihiers - Saint-Hilaire-du-Bois - Le Voide, cœur démographique et économique ;
- Nueil-sur-Layon, assurant des services médicaux et de proximité, qui rayonne principalement sur le territoire des communes déléguées des Cerqueux-sous-Passavant et Trémont ;
- Tigné, assurant des services élémentaires, dont l'attractivité s'exerce sur le territoire des communes déléguées de La Fosse-de-Tigné et Tancoigné.

Les centralités relais (Maulévrier, Le May-sur-Èvre, Saint-Christophe-du-Bois, Saint-Léger-sous-Cholet, La Séguinière, La Tessoualle et Trémentines). Toutes situées dans la 1e couronne choletaise, elles comptent entre 2 500 et 4 000 habitants et répondent aux besoins quotidiens de leurs habitants tant en termes de commerces de proximité et de services que d'équipements ;

Les communes de proximité (Bégrolles-en-Mauges, Les Cerqueux, Coron, Mazières-en-Mauges, Montilliers, Nuaillé, La Plaine, La Romagne, Somloire, Toutlemonde, Vezins et Yzernay). Comptant entre 900 et 2 000 habitants, elles assurent des services élémentaires à leurs habitants ;

Les autres communes (Cernusson, Chanteloup-les-Bois, Cléré-sur-Layon, Passavant-sur-Layon et Saint-Paul-du-Bois). Comptant moins de 700 habitants, elles accueillent peu voire pas de commerces, mais disposent pour la plupart d'équipements ou de services à la population.

C. Cholet Agglomération, un territoire d'enjeux

Située au carrefour des 3 départements des Deux-Sèvres, de la Loire-Atlantique et de la Vendée, et de deux régions (Pays de la Loire et Nouvelle-Aquitaine), Cholet Agglomération occupe **une position stratégique à équidistance des métropoles régionales** d'Angers et de Nantes, jouant un rôle essentiel en termes d'attractivité et de dynamique économique et résidentielle.

Le territoire est desservi par **un réseau routier performant**, constitué de l'autoroute A87, qui longe la ville de Cholet et la relie à Angers et à La Roche-Sur-Yon selon un axe Nord-Est - Sud-Ouest, et de la 2x2 voies RN249 qui la relie à Nantes

et à Poitiers selon un axe Nord-Ouest – Sud-Est.

Le reste du territoire est principalement desservi d'Ouest en Est par la départementale RD960, reliant Cholet à Saumur et desservant les communes de Nuaillé, Vezins, Coron, Vihiers et Trémont.

Depuis la ville de Cholet, Cholet **Agglomération se situe à moins d'une heure** d'Angers, de Nantes et de la Roche-sur-Yon, à un peu plus d'une heure de Saumur et à moins de deux heures de Poitiers.

Le territoire dispose également d'une **desserte ferroviaire performante**. La gare de Cholet relie l'agglomération aux villes de Nantes (52 minutes) et Angers (40 minutes) par des trains TER à partir desquels la liaison est assurée pour Paris en TGV.

En tant que **bassin d'emploi,** Cholet Agglomération dispose **d'un tissu économique dynamique** et offre d'avantage d'emplois que d'actifs résidents sur son territoire (121 emplois pour 100 résidents en 2021). Ce dynamisme économique se concentre sur la ville de Cholet, pôle de l'agglomération (indice de concentration d'emplois de 171/100), et sa première couronne.

Avec 40% de part d'emploi dans les commerces et les services et 25% dans l'administration publique, le secteur tertiaire est le mieux représenté sur le territoire. Avec 26% de part d'emploi, **l'industrie** est également un secteur d'activité bien représenté sur Cholet Agglomération, et mieux représenté qu'à l'échelle du département (16% de part d'emploi). Le territoire accueille en effet **des entreprises de premier plan,** pourvoyeuses d'emplois, dans différents secteurs d'activités tels que l'automobile, le textile-habillement, la logistique, les transports, l'agroalimentaire, etc.

Cette vitalité et ces caractéristiques économiques s'expliquent également par l'implantation historique et pérenne d'entreprises de dimension nationale dans des communes rurales. La présence **« d'usines à la campagne »** est une **particularité** du territoire de Cholet Agglomération, tout autant que l'économie **agricole** façonne le paysage bocager par son activité à dominante d'élevage en sa partie Ouest et la présence d'activité viticole dans sa partie Est.

Concernant le **dynamisme démographique,** l'évolution de la population de Cholet Agglomération est **modérée**, avec 2,75 % d'augmentation de la population de 2010 à 2022. Néanmoins, la population de **la ville-centre stagne** depuis 2006 (0 %), tandis que la population des communes de **la première couronne augmente** (de 0,8 % pour la commune de Maulévrier à 25,7 % pour la commune de Mazières-en-Mauges, à l'exception du May-sur-Èvre, seule commune en baisse à - 2,3 %).

D. Les objectifs du PLUi-H de Cholet Agglomération

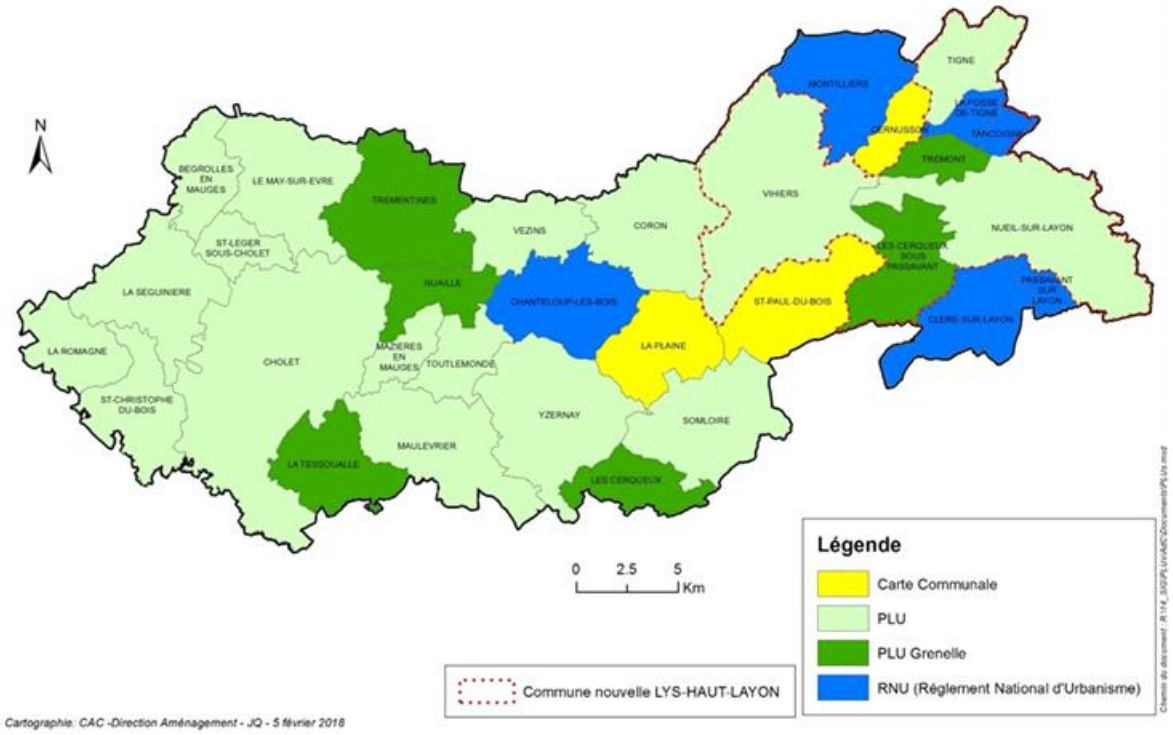
Les réflexions qui ont conduit à la définition du nouveau projet de planification communautaire de Cholet Agglomération ont été accompagnées d'une volonté forte de construire une politique d'aménagement, **à une échelle pertinente**, qui soit **cohérente, partagée et adaptée** aux spécificités communales.

Les communes de Cholet Agglomération présentent une situation variée en matière de document de planification. Les documents d'urbanisme ont été élaborés avant la création de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon et concernent donc 32 communes historiques :

- 6 communes sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- 3 communes disposent d'une Carte Communale (CC) ;
- 23 communes sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont 6 sont « grenellisés ».

Considérant ses ambitions en matière de développement et d'aménagement du territoire, Cholet Agglomération a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) à l'échelle de son nouveau territoire.

Les documents d'urbanisme en vigueur sur Cholet Agglomération au 1er janvier 2020 (Source : CHOLET AGGLOMÉRATION)



Les objectifs globaux énoncés dans la délibération de prescription du présent PLUi-H, sont les suivants :

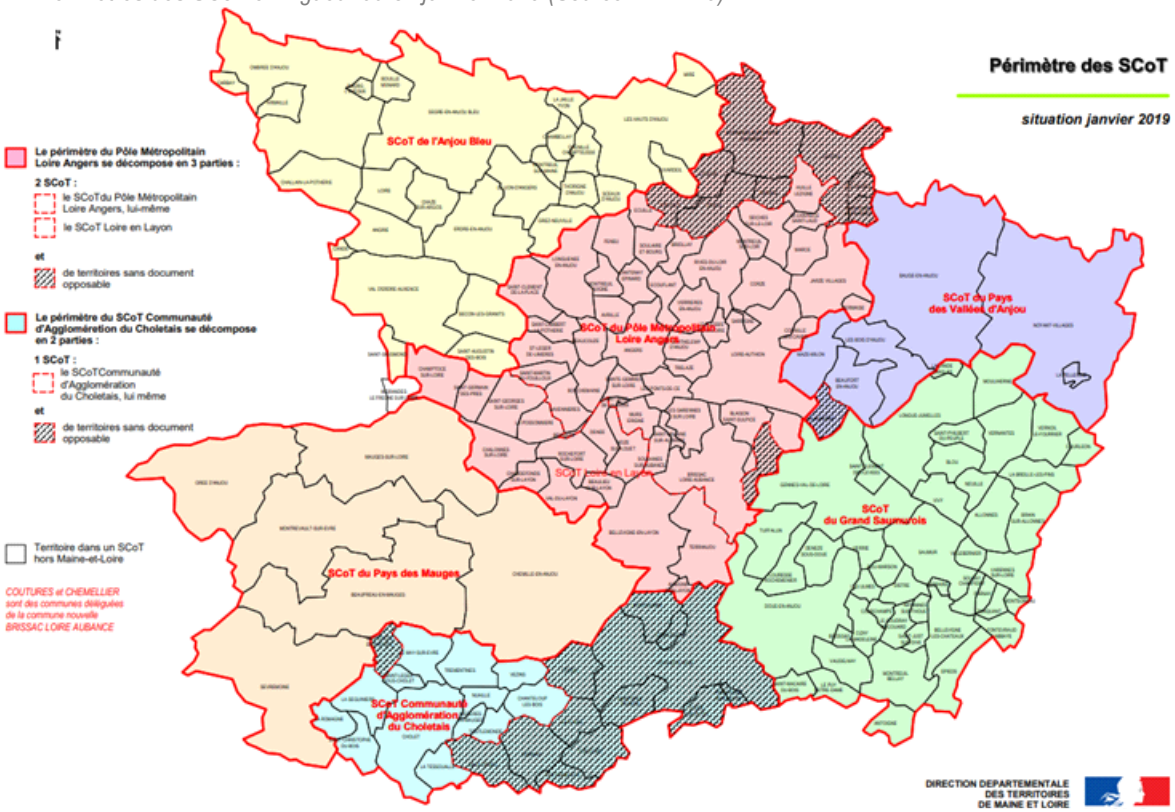
- Définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur, et notamment du **SCoT de Cholet Agglomération, dont la révision a été prescrite le 19 janvier 2015 et approuvée le 17 février 2020 ;**
- Doter Cholet Agglomération d'un document d'urbanisme unique, s'appuyant sur la diversité de ses communes membres et cohérent à l'échelle de son territoire permettant ainsi un développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation ;
- Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptées, territorialisés et en optimisant le foncier constructible ;
- Permettre l'accueil des populations nouvelles et l'implantation d'activités économiques dans un souci d'équilibre entre développement urbain, réhabilitation urbaine et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Plus spécifiquement les objectifs poursuivis pour le présent PLUi-H sont :

- Prendre en compte la diversité du territoire de l'agglomération, au regard des dynamiques territoriales des spécificités économiques, naturelles, agricoles, etc. ;
- Développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises ;
- Préserver la spécificité industrielle du territoire dans tous les secteurs d'activités, en prenant en compte les besoins des artisans ;
- Préserver les espaces agricoles, viticoles et forestiers afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles ;
- Intégrer un volet « habitat » au PLUi pour optimiser la déclinaison des politiques publiques en matière d'habitat au sein du document d'urbanisme ;
- Proposer un développement cohérent et harmonieux en permettant, à chaque commune, de disposer d'une gestion de ce foncier lui permettant de répondre aux besoins d'évolution de sa population ;
- Se doter des outils réglementaires pour maîtriser la politique foncière et disposer des terrains permettant d'assurer les politiques de développement ;
- Répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations notamment en termes d'équipements et de services au regard des dynamiques territoriales ;
- Faire vivre les centralités en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale ;
- Organiser l'aménagement commercial à l'échelle de l'agglomération et qualifier les centralités de vie en maitrisant la croissance des surfaces commerciales ;
- Préserver les atouts naturels tels que le bocage, les massifs forestiers et les cours d'eau, et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques et le patrimoine bâti comme supports d'un cadre de vie attractif ;

- Favoriser un développement équilibré du territoire respectueux des paysages et des espaces naturels notamment en préservant les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

Périmètres des SCoT en vigueur au 31 janvier 2019 (Source : DDT 49)



CHAPITRE I : ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL

I. LE SCOT DE CHOLET AGGLOMERATION

Par délibération en date du 19 janvier 2015, renouvelée le 20 mars 2017 suite à l'élargissement du périmètre intercommunal, le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le même territoire que celui couvert par le présent PLUi-H.

S'emparant des enjeux découlant des évolutions législatives et de l'agrandissement du territoire, les objectifs de la révision du SCoT étaient les suivants :

- Prendre en compte la diversité du territoire de l'agglomération au regard des dynamiques des sous-bassins de vie, des spécificités économiques, naturelles, agricoles, etc.
- Développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises.
- Préserver la spécificité industrielle du territoire (entreprises de premier plan, pourvoyeuses d'emplois, dans différents secteurs d'activités tels que l'automobile, le textile-habillement, la logistique, les transports, l'agroalimentaire) en prenant en compte les besoins des artisans (parcellaire adapté, proximité des habitants, etc.).
- Préserver les espaces agricoles, viticoles et forestiers afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles.
- Adapter l'offre de logements au contexte choletais (demande majoritaire de logements individuels, habitants principalement propriétaires, marché locatif distendu) tout en maîtrisant le développement urbain. Proposer une offre diversifiée permettant un parcours résidentiel sur le territoire.
- Proposer un maillage territorial en définissant des polarités afin de répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations notamment en termes d'équipements et de services.
- Faire vivre les centralités (centre-ville, centres-bourgs, quartiers) en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale.
- Organiser l'aménagement commercial à l'échelle de l'agglomération notamment en hiérarchisant et qualifiant les centralités de vie et en maîtrisant la croissance des surfaces commerciales.
- Préserver les atouts naturels tels que le bocage, les massifs forestiers et les cours d'eau et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques et le patrimoine bâti comme supports d'un cadre de vie attractif.
- Favoriser un développement équilibré du territoire respectueux des paysages et des espaces naturels notamment en préservant les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

Le débat sur les orientations du PADD s'est tenu au Conseil de Communauté du 16 juillet 2018. Le SCoT a ensuite été arrêté le 18 février 2019, puis approuvé le 17 février 2020.

Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ».

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, futurs SRADDET, etc.), et devient ainsi le document pivot. On parle désormais de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLUi-H de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs. C'est un principe fort de simplification et de sécurisation juridique.

À l'échelle intercommunale locale, il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU) et des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUI), qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

II. Le PLH

Le 17 mars 2014, l'ex-Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2014-2020, qui traduisait pour 6 ans la politique intercommunale en matière d'habitat.

Celui-ci arrivant à échéance et ne couvrant pas la totalité du territoire communautaire actuel, il a été décidé de prescrire le présent PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

III. LE PLAN DE MOBILITÉ

Cholet Agglomération a choisi de ne pas prescrire d'élaboration d'un Plan de Mobilité (ex-Plan de Déplacements Urbains, PDU).

Une Politique Globale des Déplacements a toutefois été adoptée en 2008 à l'échelle de l'ex-CAC, puis révisée en 2019 à l'échelle de Cholet Agglomération.

IV. LE PCAET

La loi n°2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte impose aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants l'adoption d'un Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET).

Le PCAET définit :

- Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;
- Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique.

Pour les EPCI de plus de 100 000 habitants, il est également demandé la réalisation d'un plan d'action en vue d'atteindre des objectifs territoriaux biennaux, à compter de 2022, de réduction des émissions de polluants atmosphériques au moins aussi exigeants que ceux prévus au niveau national. Ce plan d'action comporte notamment une étude portant sur la création, sur tout ou partie du territoire concerné, d'une ou plusieurs zones à faibles émissions mobilité lorsque l'institution d'une zone à faibles émissions mobilité est obligatoire. Cette étude porte également sur les perspectives de renforcement progressif des restrictions afin de privilégier la circulation des véhicules à très faibles émissions. Le plan d'action prévoit également les solutions à mettre en œuvre en termes d'amélioration de la qualité de l'air et de diminution de l'exposition chronique des établissements recevant les publics les plus sensibles à la pollution atmosphérique.

Comme le précise le texte du décret du 28 juin 2016 et suivant les dispositions de l'arrêté du 4 août 2016, le diagnostic du PCAET comprend 7 études :

- Une estimation des émissions territoriales de Gaz à effet de serre (GES) et une analyse de leurs possibilités de réduction ;
- Une analyse de la consommation énergétique finale du territoire et de son potentiel de réduction ;
- Une estimation des émissions territoriales de polluants atmosphériques et une analyse de leurs possibilités de réduction ;
- Une estimation de la séquestration nette de dioxyde de carbone et une analyse de ses possibilités de développement ;
- Une présentation des réseaux de distribution et de transport d'énergie et les options de développement ;
- Une estimation de la production d'énergies renouvelables (EnR) et une analyse de ses possibilités de développement ;
- Une analyse de la vulnérabilité du territoire aux effets du changement climatique

Cholet Agglomération a arrêté son projet de PCAET en avril 2025.

Validée en janvier 2024, la stratégie territoriale a ainsi identifié les 3 orientations stratégiques suivantes :

- Tendre vers une décarbonation totale et préserver la qualité de l'air, notamment en réduisant la consommation d'énergie, en augmentant la production d'énergies renouvelables et en développant les puits de carbone,
- Conforter la richesse environnementale et écologique, notamment la biodiversité, et renforcer le "poumon vert" de l'Agglomération,
- Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau

Le PCAET a ensuite fixe les objectifs chiffrés suivants :

- Tendre vers une réduction de la consommation d'énergie de 28 % en 2030 et entre 42 et 50 % en 2050,

- Tendre vers une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de 40 % en 2030 et entre 55 et 80 % en 2050,
- Atteindre une production d'énergies renouvelables dans la consommation totale de 45 % en 2030 et entre 90,5 % et l'autonomie énergétique en 2050.

Cette stratégie est renforcée par la définition d'un programme d'actions spécifique pour la qualité de l'air (Plan d'Actions Qualité de l'Air (PAQA)) inclus au PCAET et visant à atteindre les objectifs de réduction des polluants atmosphériques.

L'ensemble de ces orientations et objectifs se traduisent par un plan d'actions comprenant 77 actions réparties dans 9 secteurs.

V. LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2022. Par délibération en date du 7 juillet 2022, le Conseil Régional a engagé une modification du SRADDET, visant à intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience (trajectoire territorialisée vers le ZAN, objectifs de développement et de localisation des constructions logistiques), de la loi AGEC (objectifs nationaux en matière de gestion des déchets) et de la loi 3DS (stratégie aéroportuaire).

Le SRADDET vise à dessiner à moyen et long termes les choix d'aménagement pour la région à horizon 2050. Cette stratégie s'articule autour de 2 priorités :

- Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire,
- Réussir la transition écologique en préservant les identités territoriales ligériennes.

Ces priorités ont structuré les 30 objectifs que la Région s'est fixée autour de 7 grandes orientations :

- Assurer l'attractivité de l'ensemble des territoires en priorisant sur les plus fragiles,
- Construire une mobilité durable pour tous les Ligériens
- Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire
- Faire de l'eau une grande cause régionale
- Préserver une Région riche de ses identités territoriales
- Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et anticipant le changement climatique
- Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte.

VI. LE SDAGE ET LES SAGE

Afin de gérer de façon équilibrée la ressource en eau, la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a instauré 2 outils de planification des usages de l'eau :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Établis par le Comité de Bassin pour les grands bassins hydrographiques, ils fixent les objectifs à atteindre ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Élaborés de manière collective à l'échelon d'un bassin hydrographique ou d'un ensemble aquifère, ils déclinent les grandes orientations définies par le SDAGE.

Par ailleurs, la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE), adoptée le 23 octobre 2000 par le Conseil et le Parlement Européens, définit un cadre juridique et réglementaire pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau. Elle fixe un objectif de bon état écologique des masses d'eau à l'horizon 2015 (bon état écologique et physique pour les eaux superficielles et bon état quantitatif et chimique pour les eaux souterraines).

La Directive a été transposée en droit français par la Loi du 21 avril 2004, qui impose la révision des SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 vient compléter le dispositif législatif. Elle constitue désormais le socle de la politique française de l'eau et conforte les grands principes de gestion de l'eau par bassin versant.

Cette loi a 2 objectifs fondamentaux :

- Donner les outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général, pour reconquérir

la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la DCE, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;

- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis-à-vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Parallèlement, cette loi vise à atteindre d'autres objectifs, notamment celui de moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Cholet Agglomération appartient au périmètre du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, révisé le 25 novembre 2015 et qui fixe, pour la période 2016-2021, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD du présent PLUi-H doit être compatible.

Les communes de Bégrolles-en-Mauges, Chanteloup-les-Bois, Cholet, Le May-sur-Èvre, Mazières-en-Mauges, Nuaillé, Saint-Léger-sous-Cholet, La Séguinière, Trémentines et Vezins font partie du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Èvre-Thau-Saint-Deni, lequel a été approuvé le 8 février 2018.

Les communes de Cernusson, Chanteloup-les-Bois, Cléré-sur-Layon, Coron, Lys-Haut-Layon, Montilliers, Passavant-sur-Layon, La Plaine, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Trémentines et Vezins font partie du périmètre du SAGE Layon Aubance Louets, dont la révision a été approuvée le 4 mai 2020.

Les communes des Cerqueux, Chanteloup-les-Bois, Cholet, Maulévrier, Mazières-en-Mauges, Nuaillé, La Romagne, Saint-Christophe-du-Bois, La Séguinière, La Tessoualle, Toutlemonde et Yzernay sont situées dans le périmètre du SAGE de la Sèvre Nantaise, dont la révision a été approuvée le 7 avril 2015.

Les communes des Cerqueux, Chanteloup-les-Bois, Lys-Haut-Layon, La Plaine, Saint-Paul-du-Bois, Somloire et Yzernay font partie du périmètre du SAGE Thouet, lequel a été approuvé le 18 août 2023.

A. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2022-2027

Un SDAGE est un document de planification concerté qui détermine pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (cf. article L.212-2 du Code de l'environnement). Il est mis à jour tous les six ans. Actuellement, le SDAGE Loire-Bretagne porte sur la période 2022-2027

Il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque masse d'eau, cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. Il détermine également les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

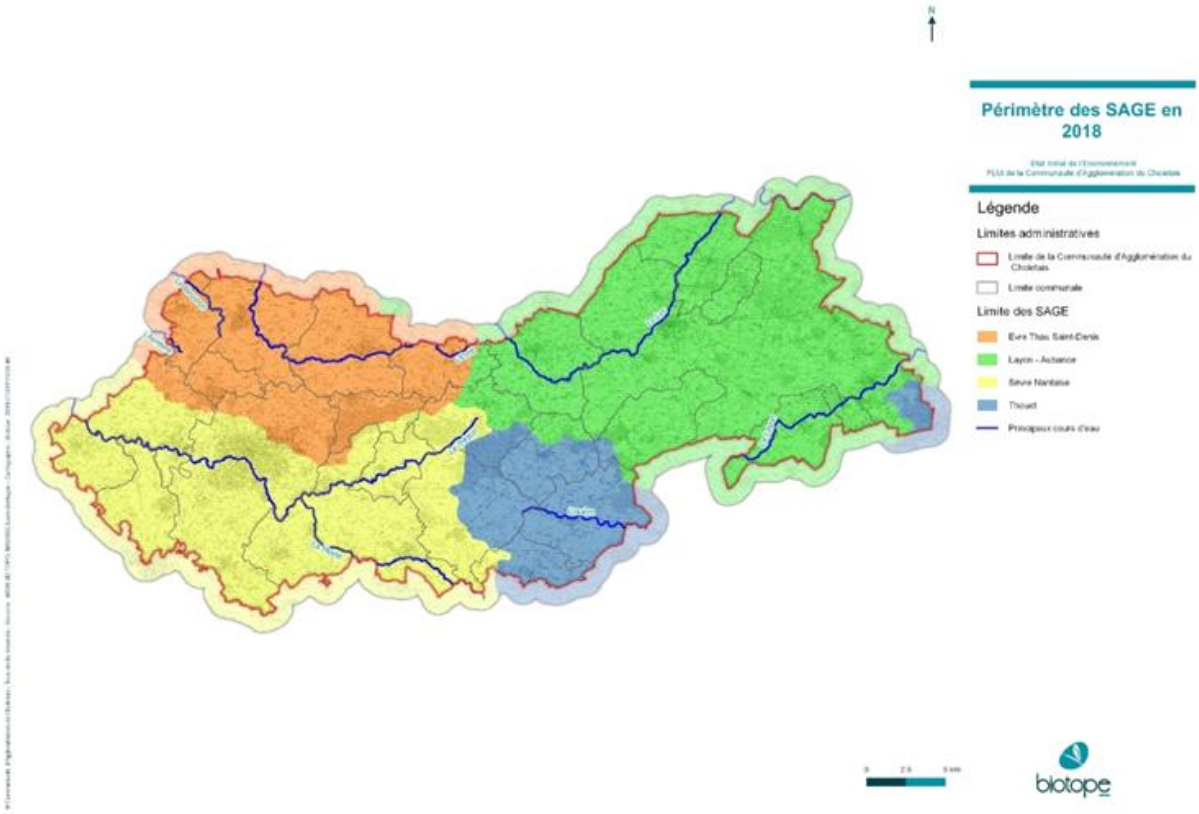
Le SDAGE est complété par un programme pluriannuel de mesures qui précise, secteur par secteur, les actions techniques, financières, réglementaires, à conduire pour atteindre les objectifs fixés (cf. article L.212-2-1 du Code de l'environnement).

La révision du SDAGE Loire-Bretagne a été approuvée le 3 mars 2022. Le document s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2016-2021 en visant à poursuivre les efforts et les actions entreprises, afin d'atteindre l'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2027.

Les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique,
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maîtriser les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable,
- Préserver et restaurer les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

B. Les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux



Le territoire de Cholet Agglomération est concerné par 4 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

- le SAGE de la Sèvre Nantaise ;
- le SAGE Èvre-Thau - Saint-Denis ;
- le SAGE Layon Aubance Louets ;
- le SAGE Thouet.

1. Le SAGE de la Sèvre Nantaise

Le périmètre du SAGE Sèvre Nantaise a été délimité par l'arrêté préfectoral du 24 janvier 1996, puis modifié en date du 23 mars 2013. Couvrant une superficie de 2 350 km², il s'étend sur deux régions, les Pays de la Loire et la Nouvelle-Aquitaine (ex Poitou-Charentes), et quatre départements : Loire-Atlantique, Vendée, Maine-et-Loire et Deux-Sèvres. Il concerne 143 communes, dont 11 sont situées dans Cholet Agglomération ;

Le SAGE Sèvre Nantaise a été approuvé par arrêté préfectoral en 2005. Afin d'être mis en conformité avec la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 et en compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne, une révision du SAGE a été initiée par la CLE en 2009. Le projet de SAGE révisé a été adopté par la CLE en novembre 2014. L'arrêté d'approbation a été signé le 7 avril 2015.

Enjeux	Objectifs
Amélioration de la qualité de l'eau	Nitrates : objectif de 50 mg/l à respecter 100 % du temps en 2015 et objectif de 25 mg/l à respecter 90% du temps en 2021. Cumul des pesticides analysés : objectif de moins de 0,5 µg/l en 2021 et 0,1 µg/l par molécule analysée.
Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle	Alimentation en eau potable prioritaire. Respect des débits d'objectifs d'étiage aux points nodaux
Réduction du risque inondation	Réduction du risque d'inondation à l'échelle du bassin de la Sèvre Nantaise.
Amélioration de la qualité des milieux aquatiques	Atteindre le bon état écologique des masses d'eau. Restaurer la continuité écologique. Préserver les zones humides et les haies jouant un rôle vis-à-vis de la qualité et de la quantité de l'eau. Ne plus recourir à l'alevinage dans les cours d'eau du bassin versant.
Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques	Concilier le tourisme, la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques avec la ressource en eau et les milieux aquatiques.
Organisation et mise en œuvre	Rôle de l'EPTB de la Sèvre Nantaise en tant que parlement local de l'eau et en tant que chef de file. Nécessité de rechercher le meilleur échelon pour satisfaire aux obligations de résultats.

2. Le SAGE Èvre – Thau – Saint-Denis

À la fin des années 2000, au vu des dégradations constatées sur les bassins versants de l'Èvre, de la Thau et du Saint-Denis (problème de qualité et de quantité d'eau, dégradation des milieux aquatiques, problème de continuité écologique), et de la nécessité de bâtir un projet collectif et partagé de gestion intégrée de la ressource en eau, une dynamique locale a permis de mettre sur pied un projet de SAGE.

Le périmètre du SAGE Èvre - Thau - Saint-Denis a été délimité par l'arrêté préfectoral du 19 mars 2010. Couvrant une superficie de 710 km², il s'étend sur 54 communes de Maine-et-Loire, toutes situées dans les Mauges, dont 10 sont localisées dans Cholet Agglomération.

Le SAGE Èvre-Thau-Saint-Denis a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 février 2018.

Enjeux	Objectifs
Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau	Restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau
Reconquête des zones humides et préservation de la biodiversité	Préserver les zones humides
Amélioration de la qualité de l'eau	Atteindre le bon état physico-chimique des eaux
Amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau	Maîtriser les prélèvements et promouvoir une gestion économe de la ressource Limiter les impacts des plans d'eau pour mieux les gérer Limiter le ruissellement et les risques d'érosion
Aide au portage et à la mise en œuvre du SAGE	Organiser la mise en œuvre du SAGE Améliorer la gouvernance de l'eau Élaborer le volet pédagogique du SAGE

3. Le SAGE Layon Aubance Louets

Le périmètre du SAGE Layon Aubance a été délimité par l'arrêté préfectoral du 4 septembre 1995, puis modifié en date du 3 juin 2014. Couvrant une superficie de 1 386 km², il s'étend sur deux régions, les Pays de la Loire et la Nouvelle Aquitaine (ex Poitou-Charentes), et deux départements : le Maine-et-Loire et les Deux-Sèvres. Il concerne 92 communes, dont 87 de Maine-et-Loire et 19 situées dans Cholet Agglomération (dont 7 qui appartiennent désormais à la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon).

Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral en 2006. Début 2011, la CLE a engagé la révision du SAGE pour le mettre en conformité avec la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 et le mettre en compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne. Le SAGE Layon Aubance a vu son périmètre s'élargir par l'arrêté préfectoral du 3 juin 2014 afin d'intégrer les

bassins versants du Louet et du Petit-Louet.

Le SAGE Layon Aubance Louets a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 mai 2020.

Enjeux	Orientations
Gouvernance et organisation – assurer la gouvernance, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et la cohérence des actions	Rôle des instances du SAGE Assurer un portage opérationnel du SAGE
Qualité physico-chimique des eaux	Réduire les sources de phosphore d'origine domestique issues de l'assainissement collectif Réduire les sources de phosphore d'origine agricole Limiter les transferts de phosphore vers les milieux Limiter les apports d'azote d'origine agricole Limiter les risques de pollutions ponctuelles par les produits phytosanitaires Réduire les usages agricoles et viticoles de produits phytosanitaires Réduire les usages non agricoles de produits phytosanitaires Limiter le transfert de micropolluants vers les milieux
Qualité des milieux aquatiques	Assurer une meilleure préservation de l'existant. Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau Acquérir des connaissances sur les zones humides Protéger et préserver les zones humides Assurer une meilleure gestion et valorisation des zones humides
Aspects quantitatifs	Garantir le respect des objectifs quantitatifs et organiser les prélèvements sur le territoire Réduire les consommations individuelles Optimiser le fonctionnement des réseaux Développer la culture du risque Améliorer la gestion des eaux pluviales

4. Le SAGE Thouet

Le périmètre du SAGE Thouet a été délimité par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2010. Couvrant une superficie de 3 375 km², il s'étend sur deux régions, les Pays de la Loire et la Nouvelle-Aquitaine, et trois départements : Maine-et-Loire, Deux-Sèvres et Vienne. Il concerne 192 communes, dont 6 sont situées dans Cholet Agglomération. La mise en place d'un SAGE est justifiée sur le bassin versant du Thouet puisque la plupart des masses d'eau superficielles et souterraines (Thouet, Dive, Argenton, Cébron, Thouaret) n'atteint pas les objectifs de bon état fixé par la DCE. Ce constat met donc en avant un déséquilibre important entre la préservation du milieu et les usages actuels de l'eau qui a conduit le Préfet des Deux-Sèvres, Préfet Coordinateur du bassin du Thouet, à mettre en place un SAGE sur ce territoire.

Le SAGE Thouet a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 mai 2020.

Enjeux	Objectifs
Enjeu ressource en eau	Atteindre l'équilibre durable des ressources en eau satisfaisant aux besoin du milieu et de tous les usages dans un contexte de changement climatique
	Arrêter des modes durables de gestion quantitative afin d'économiser l'eau
Enjeu qualité des eaux	Améliorer l'état des eaux vis-à-vis des nitrates et des pesticides et poursuivre les efforts une fois le bon état atteint
	Atteindre le bon état des eaux vis-à-vis des matières organiques et oxydables et du phosphore, en limitant les pressions et en réduisant les risques de transfert érosif
	Reconquérir prioritairement la qualité des eaux brutes destinées à la production d'eau potable, tout en s'assurant d'une ressource suffisante
	Améliorer les connaissances et informer sur les toxiques émergents
Enjeu milieux aquatiques	Restaurer conjointement la continuité écologique et l'hydro morphologie des cours d'eau pour en rétablir les fonctionnalités
	Gérer de manière spécifique et durable les marais de la Dive et le réseau de canaux afin de limiter les impacts sur l'hydrologie et d'en préserver la biodiversité
	Améliorer les connaissances et limiter l'impact négatif de certains plans d'eau en termes d'hydrologie, de morphologie et de qualité des eaux

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

I. LA POPULATION

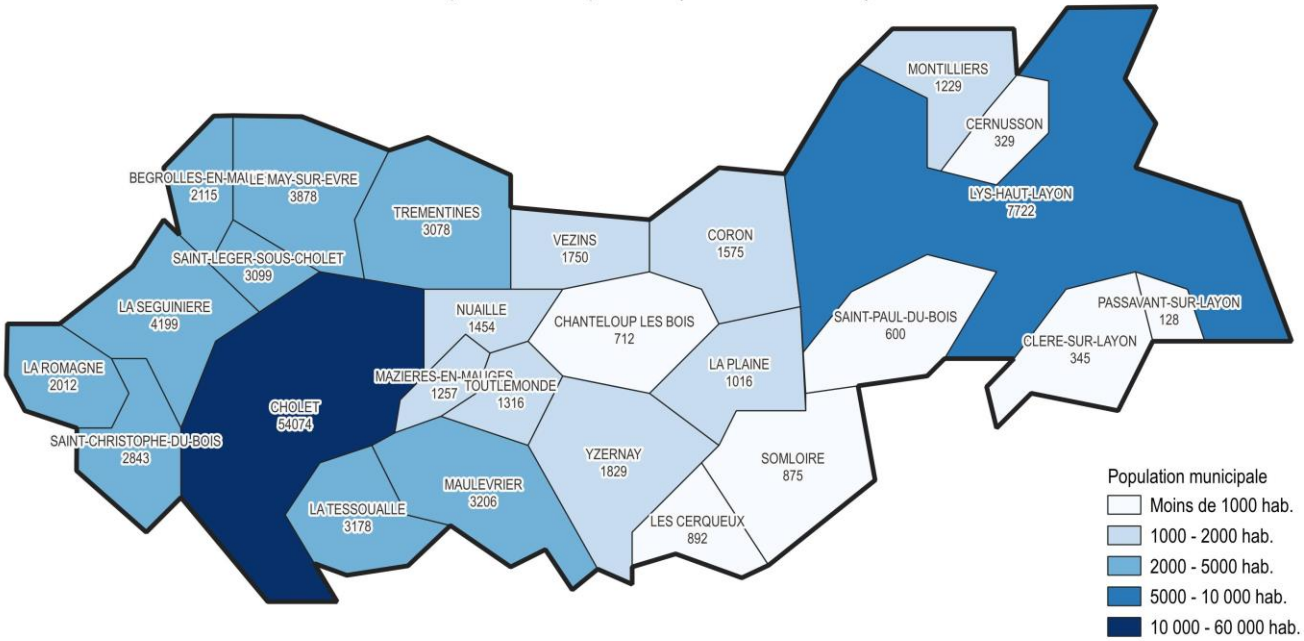
En 2017, Cholet Agglomération est née de la fusion des 14 communes de la Communauté d'Agglomération (CA) du Choletais, des 6 communes de la Communauté de Communes (CC) du Bocage, et des 6 communes de la Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon. En 2023, Cholet Agglomération devient « Cholet Agglomération ».

Cholet Agglomération compte 104 711 habitants au recensement de 2022, répartis sur 26 communes.

Avec ses 14 communes, l'ex-CA du Choletais est l'EPCI qui pèse le plus en termes démographiques au sein du territoire avec 81 % de la population, soit environ 85 000 habitants. L'ex-CC du Vihiersois Haut-Layon représente 10 % de la population et l'ex-CC du Bocage 9 % de la population de l'Agglomération.

La population communale varie de 128 habitants (Passavant-sur-Layon) à 54 074 habitants (Cholet). Cholet concentre 52 % des habitants de l'intercommunalité. Les huit autres communes de plus de 2 000 habitants autour de la ville de Cholet représentent environ 24 % de la population.

Population municipale 2022 (source : INSEE 2025)



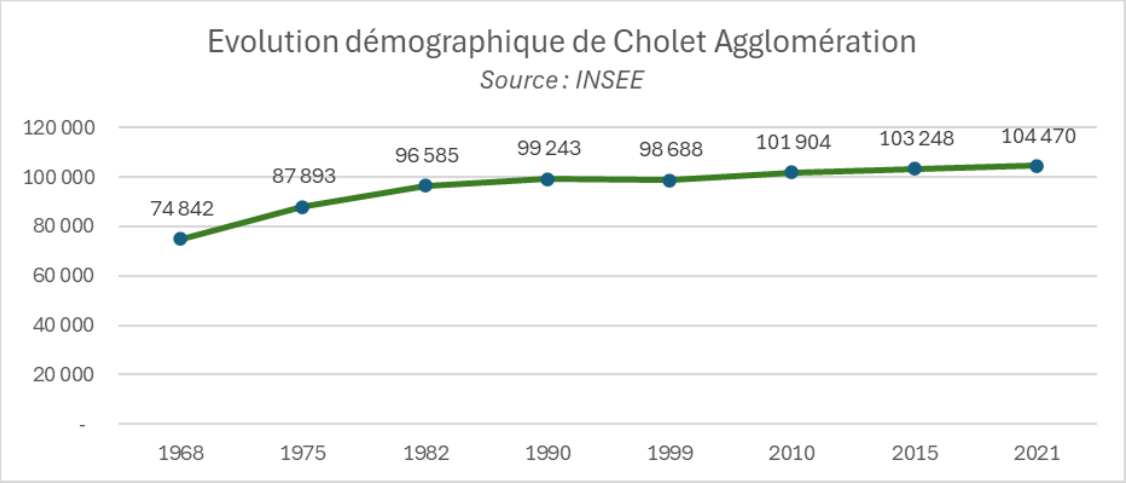
A. Un développement continu de la population

1. Une population en augmentation mais différenciée sur le territoire

a. Une croissance continue depuis 1999

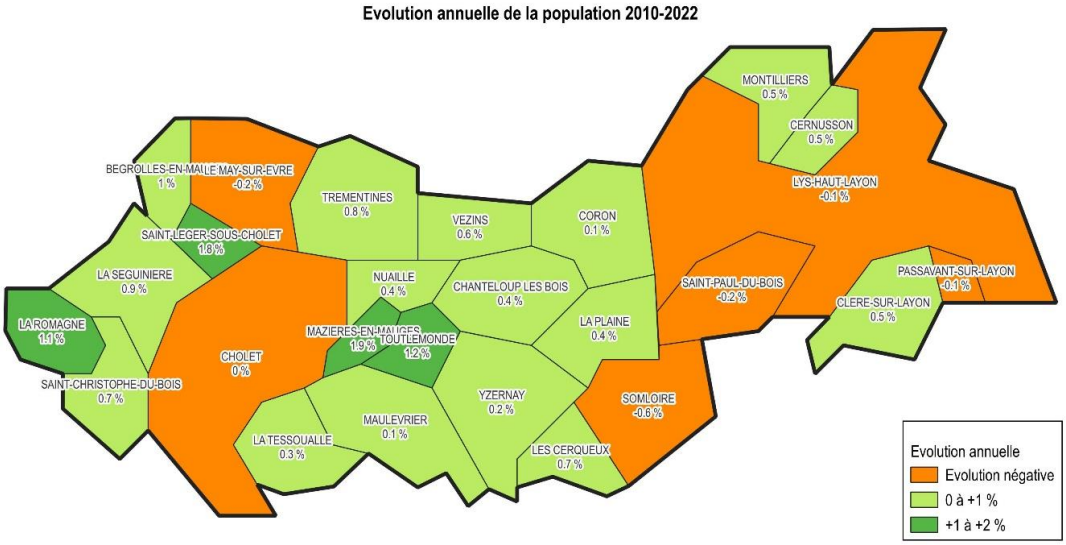
Après avoir connu une forte accélération de 1968 à 1990, passant de 74 842 habitants à 99 243 habitants soit +24 401 habitants en 22 ans, Cholet Agglomération connaît une légère baisse de sa population sur la période 1990-1999. Depuis le début des années 2000 le territoire gagne à nouveau de la population, à un rythme plus modéré que sur la période 1968-1990 toutefois.

Sur la période 1999-2010, Cholet Agglomération enregistre une progression de + 0,29 % par an. Cette progression est deux fois moins rapide que sur le département (+ 0,61 % /an). Depuis 2010, l'écart tend toutefois à se resserrer par rapport au département : +0,23 % par an, contre + 0,32 par an pour le Maine-et-Loire dans son ensemble.



b. Des taux différenciés selon les communes

La carte suivante précise les taux annuels d'évolution de la population entre 2010 et 2022. Sur cette période, l'Est du territoire a eu tendance à perdre de la population, tandis que la plupart des communes périurbaines de Cholet en ont gagné. Enfin la population de Cholet a stagné.



Le tableau sur l'évolution de la population depuis 1999 indique à la fois le nombre d'habitants gagné ou perdu sur chaque

commune ; et également les taux annuels d'évolution sur deux périodes. Ces éléments permettent de constater les périodes d'accélération et de décélération.

	Population 1999	Population 2010	Population 2022	Variation 99/2010	Variation annuelle 99/2010	Variation 2010/2022	Variation annuelle 2010/2022
Bégrolles-en-Mauges	1 531	1 877	2 115	346	1,87%	238	1,00%
Cernusson	279	310	329	31	0,96%	19	0,50%
Les Cerqueux	641	821	892	180	2,28%	71	0,69%
Chanteloup-les-Bois	632	681	712	49	0,68%	31	0,37%
Cholet	54 204	54 098	54 074	- 106	-0,02%	- 24	0,00%
Cléré-sur-Layon	351	326	345	- 25	-0,67%	19	0,47%
Coron	1 304	1 550	1 575	246	1,58%	25	0,13%
Maulévrier	2 830	3 180	3 206	350	1,07%	26	0,07%
Le May-sur-Èvre	3 891	3 970	3 878	79	0,18%	- 92	-0,20%
Mazières-en-Mauges	954	1 000	1 257	46	0,43%	257	1,92%
Montilliers	1 121	1 153	1 229	32	0,26%	76	0,53%
Nuaillé	1 356	1 379	1 454	23	0,15%	75	0,44%
Passavant-sur-Layon	135	130	128	- 5	-0,34%	- 2	-0,13%
La Plaine	811	964	1 016	153	1,58%	52	0,44%
La Romagne	1 587	1 763	2 012	176	0,96%	249	1,11%
Saint-Christophe-du-Bois	2 501	2 624	2 843	123	0,44%	219	0,67%
Saint-Léger-sous-Cholet	2 604	2 492	3 099	- 112	-0,40%	607	1,83%
Saint-Paul-du-Bois	562	612	600	50	0,78%	- 12	-0,16%
La Séguinière	3 506	3 765	4 199	259	0,65%	434	0,91%
Somloire	790	940	875	150	1,59%	- 65	-0,60%
La Tessoualle	2 941	3 059	3 178	118	0,36%	119	0,32%
Toutlemonde	958	1 138	1 316	180	1,58%	178	1,22%
Trémentines	2 817	2 813	3 078	- 4	-0,01%	265	0,75%
Vezins	1 582	1 634	1 750	52	0,29%	116	0,57%
Lys-Haut-Layon	7 224	7 834	7 722	610	0,74%	- 112	-0,12%
Yzernay	1 576	1 791	1 829	215	1,17%	38	0,18%
TOTAL CHOLET AGGLOMERATION	**98 688**	**101 904**	**104 711**	**3 216**	**0,29%**	**2 807**	**0,23%**

Sur la période 2010-2022, 6 communes connaissent une baisse de la population : Cholet, Le May-sur-Èvre, Passavant-sur-Layon, Saint-Paul du Bois, Somloire et Lys-Haut-Layon

Les villes de Cholet et Saint-Léger sous-Cholet enregistrent les plus importantes pertes de population entre 1999 et 2010. Depuis 2010, la population de Cholet est presque stable, tandis que Saint-Léger -sous-Cholet voit sa population remonter fortement.

Le reste des communes enregistrent une hausse de la population. Sur l'ensemble des communes, 2 communes ont un taux annuel d'évolution significatif (proche de 2 %) sur la période 2010-2022. Il s'agit des communes de Mazières-en-Mauges et Saint-Léger -sous-Cholet

c. Un taux de variation plutôt modéré au regard des intercommunalités limitrophes

Sur la période 2010-2022, Cholet Agglomération occupe le 5ème rang sur 7 des intercommunalités limitrophes ayant enregistré la plus forte croissance démographique, avec un taux identifique à la moyenne des EPCI. Toutefois, sur la période la plus récente (2016-2022), l'intercommunalité occupe le 3e rang, avec cette fois-ci un taux 2,5 fois supérieur à celui de la moyenne des EPCI.

Évolution des taux de croissance démographiques à l'échelle de Cholet Agglomération et des EPCI limitrophes entre 2010

et 2012 (Source RPG INSEE 2025)

EPCI	2010	2016	2022	Variation annuelle 2010-2022	Variation annuelle 2010-2016	Variation annuelle 2016-2022
Cholet Agglomération	101 904	103 493	104 711	0,23%	0,26%	0,20%
Mauges Communauté	115 702	121 088	122 374	0,47%	0,76%	0,18%
CA Saumur Val de Loire	99 666	99 961	98 152	-0,13%	0,05%	-0,30%
CC Loire Layon Aubance	54 210	56 223	57 176	0,44%	0,61%	0,28%
CC du Pays de Mortagne	26 539	27 636	28 234	0,52%	0,68%	0,36%
CA du Bocage Bressuirais	71 537	73 449	74 140	0,30%	0,44%	0,16%
CC du Thouarsais	36 382	35 944	35 369	-0,24%	-0,20%	-0,27%
Ensemble	**505 940**	**517 794**	**520 156**	**0,23%**	**0,39%**	**0,08%**

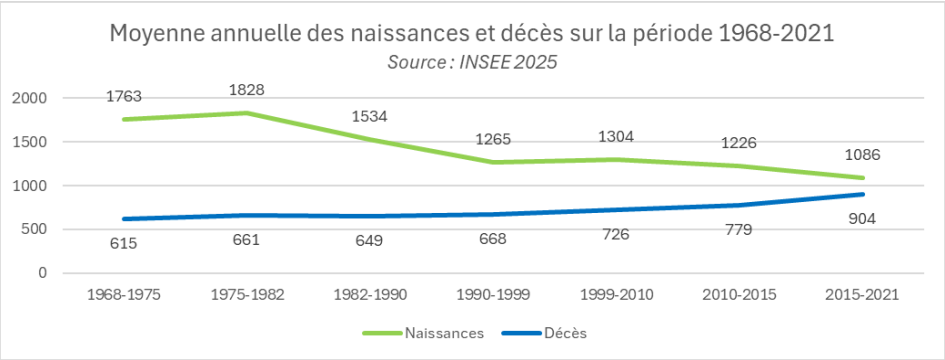
2. Une croissance essentiellement portée par le solde naturel

Entre 2015 et 2021, la croissance démographique de l'ensemble de l'intercommunalité est majoritairement portée par le solde naturel[1] (+0,2 % par an). Le solde migratoire[2] est quasiment nul sur la même période.

Sur longue période (1968 - 2021), le solde naturel, quoique positif, a tendance à s'éroder progressivement. Le solde migratoire est négatif à partir des années 1980, puis devient nul à partir de 2015. La ville-centre perd des habitants au profit des autres communes de Cholet Agglomération. La périurbanisation profite aussi aux territoires voisins de l'agglomération (Sèvremoine, Mortagne-sur-Sèvre, Beaupréau-en-Mauges, Mauléon).

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	**2,3%**	**1,3%**	**0,3%**	**-0,1%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,2%**
due au solde naturel en %	1,4%	1,3%	0,9%	0,6%	0,6%	0,4%	0,2%
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,9%	0,1%	-0,6%	-0,7%	-0,3%	-0,2%	0,0%

Le graphique ci-dessous montre que le solde naturel, en baisse constante depuis 1968, s'explique par une baisse continue du nombre des naissances (notamment sur la période 1982-1999) alliée à une augmentation légère mais constante du nombre de décès sur la même période.



Le tableau suivant décline l'évolution annuelle moyenne de la population de 2015 à 2021 par commune, en distinguant le solde naturel du solde migratoire :

1 *Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.*
2 *Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'arrivées sur le territoire et le nombre de départs.*

source : INSEE 2025	Évol. annuelle moy. de la population 2015-2021	Dont solde naturel	Dont solde migratoire
Bégrolles-en-Mauges	0,9%	0,9%	0,0%
Cernusson	-1,3%	0,7%	-2,0%
Chanteloup-les-Bois	-0,7%	0,6%	-1,3%
Cholet	0,0%	0,2%	-0,1%
Cléré-sur-Layon	0,0%	0,1%	-0,1%
Coron	-0,6%	-0,8%	0,2%
La Plaine	-0,5%	0,8%	-1,3%
La Romagne	1,5%	0,8%	0,7%
La Séguinière	0,7%	0,3%	0,4%
La Tessoualle	0,3%	-0,2%	0,6%
Le May-sur-Èvre	0,0%	-0,2%	0,1%
Les Cerqueux	0,0%	0,3%	-0,3%
Lys-Haut-Layon	-0,3%	-0,2%	-0,1%
Maulévrier	0,2%	0,0%	0,2%
Mazières-en-Mauges	2,0%	1,2%	0,8%
Montilliers	0,1%	-1,0%	1,1%
Nuaillé	-0,7%	0,7%	-1,4%
Passavant-sur-Layon	0,1%	-0,3%	0,4%
Saint-Christophe-du-Bois	1,3%	0,7%	0,6%
Saint-Léger-sous-Cholet	2,0%	1,1%	0,9%
Saint-Paul-du-Bois	-0,1%	0,2%	-0,2%
Somloire	-0,7%	-0,4%	-0,3%
Toutlemonde	0,2%	0,9%	-0,7%
Trémentines	0,9%	0,0%	1,0%
Vezins	0,5%	0,5%	0,0%
Yzernay	-0,3%	0,3%	-0,5%
Cholet Agglomération	**0,2%**	**0,2%**	**0,0%**

Ce tableau met en valeur 7 situations :

- Les communes qui perdent de la population en raison d'un déficit du solde naturel. Seule la commune de Coron se trouve dans ce cas de figure où les décès sont plus nombreux que les naissances. Il traduit souvent le caractère âgé de la population. Pour cette commune, le solde migratoire est positif, mais pas suffisant pour contrebalancer le déficit du solde naturel.
- Les communes qui perdent de la population en raison d'un déficit du solde migratoire. 6 communes (Cernusson, Chanteloup-les-Bois, Nuaillé, La Plaine, Saint-Paul-du-Bois et Yzernay) rencontrent une perte d'attractivité, voyant le nombre de départs supérieur à celui des arrivées. Aussi, le solde naturel n'est pas assez élevé pour combler cette fuite d'habitants vers d'autres territoires.
- Les communes qui perdent de la population en raison d'un déficit du solde naturel et du solde migratoire. 2 communes (Lys-Haut-Layon, Somloire) sont dans ce cas de figure.
- Les communes dont la population stagne. 4 communes (Cholet, Cléré-sur-Layon, Le May-sur-Èvre, Les Cerqueux) sont dans ce cas de figure.
- Les communes qui gagnent de la population, mais inscrivent un déficit de solde naturel. 5 communes sont concernées (La Tessoualle, Maulévrier, Montilliers, Passavant-sur-Layon et Trémentines). Ainsi, malgré un déficit du solde naturel, l'arrivée de nouveaux habitants permet d'avoir une population en augmentation.
- Les communes qui gagnent de la population, mais qui enregistrent un déficit du solde migratoire. 3 communes

(Bégrolles-en-Mauges, Toutlemonde et Vezins) se trouvent dans cette situation, grâce à un excédent de naissances, et ce, malgré des habitants qui émigrent vers d'autres communes.

- Les communes qui gagnent de la population grâce à un excédent du solde naturel et du solde migratoire. 5 communes (La Romagne, La Séguinière, Mazières-en-Mauges, Saint-Christophe-du-Bois et Saint-Léger-sous-Cholet) se retrouvent dans ce cas de figure. Tous les voyants sont au « vert » pour tendre vers la croissance des communes. Cela représente plus de la moitié des communes du territoire.

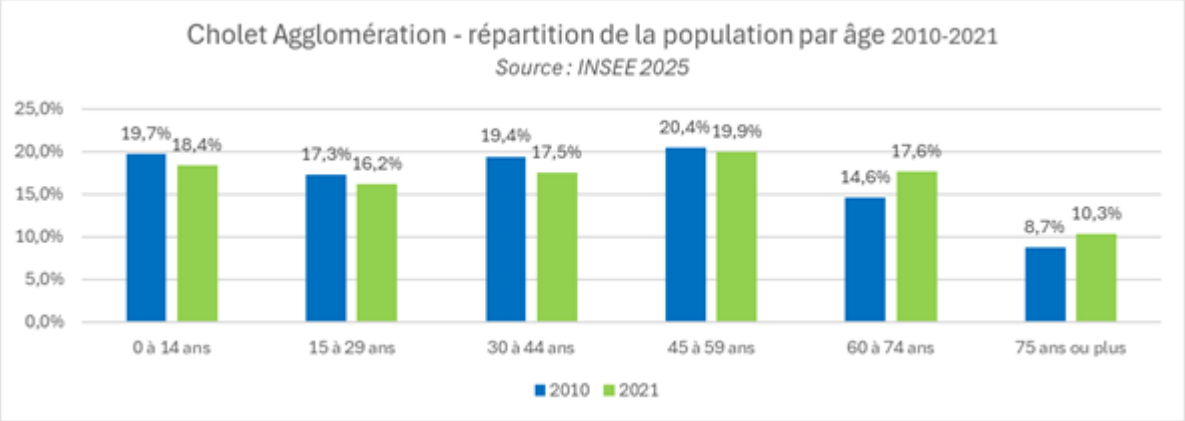
B. Une population vieillissante mais une jeunesse qui se maintient

1. Une population vieillissante

La répartition de la population de Cholet Agglomération en 2021 diffère de celle de 2010. On observe en effet une modification de sa structure suivant les grandes classes d'âge entre les deux dates. La tendance générale est au vieillissement de la population. Cette évolution correspond à la tendance observée à l'échelle nationale.

En 2021, les moins de 30 ans représentent 35 % de la population de Cholet Agglomération, soit 36 100 habitants. La tranche d'âge des 30-59 ans (37% de la population) correspond à 39 100 habitants de l'EPCI. Enfin, les plus de 60 ans sont 29 200 habitants (28 % de la population). La répartition par tranches d'âge montre :

- Une baisse de la population des moins de 60 ans entre 2010 et 2021, qui concerne toutes les tranches d'âge : les 0-14 ans, les 15-29, les 30-44 et les 45-59 ans.
- La baisse des effectifs de la tranche 14-29 ans s'explique en partie par l'attractivité des métropoles nantaise et angevine en termes de formation et de premier emploi. Elle peut également traduire des difficultés d'accès au logement pour cette catégorie de population.
- La baisse la plus marquée concerne la tranche 30-44 ans, avec presque 2 % de baisse en 15 ans. Cette baisse est à surveiller, car elle traduit une fuite du territoire de ménages en âge d'avoir des enfants. Elle peut traduire une difficulté pour les ménages primo-accédants de s'installer sur le territoire.
- Une hausse continue de la part des plus de 60 ans. Leur proportion passe ainsi de 23,3 % à presque 28% en l'espace de 15 ans, traduisant un vieillissement notable de la population du territoire.



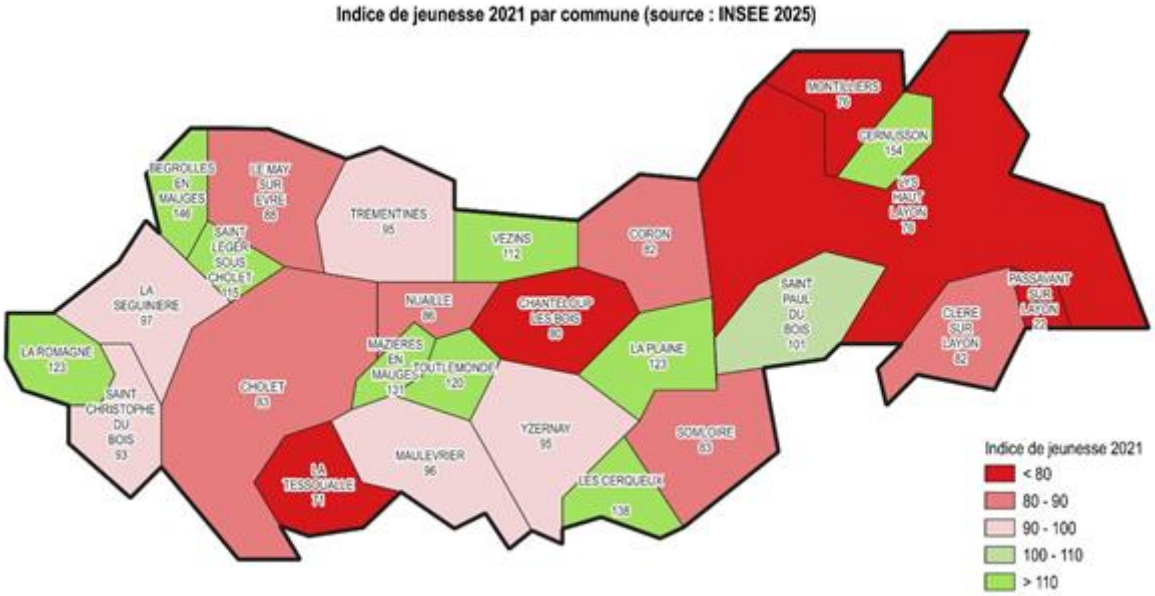
L'augmentation des effectifs de la population âgée est liée à la progression de l'espérance de vie et l'impact de la génération issue du baby-boom. Cette croissance du nombre et de la part de personnes âgées dans la population sur le territoire de Cholet Agglomération implique une anticipation des besoins dédiés à venir.

Le tableau ci-contre montre une stabilisation des effectifs scolaires depuis 5 ans avec une évolution annuelle de +0,01 %. Cette stabilisation est à nuancer selon les enseignements : les effectifs scolaires en formation professionnelle tendent à augmenter tandis que les effectifs en primaire, secondaire et supérieur tendent à baisser :

- Enseignement primaire : évolution annuelle de -0,43 %
- Enseignement secondaire : évolution annuelle de -0,03 %
- Enseignement supérieur : évolution annuelle de -0,29 %
- Formation professionnelle : évolution annuelle de 2,00 %

Source : DSDEN de Maine-et-Loire et Cholet Agglomération	2013	2014	2015	2016	2017
Enseignement primaire	11 033	11 069	10 990	10 894	10 796
Enseignement secondaire	7 958	7 832	7 906	7 913	7 946
Enseignement supérieur	2 539	2 457	2 531	2 420	2 503
Formation professionnelle	2 905	3 088	3 036	3 115	3 207
Total	24 435	24 446	24 463	24 342	24 452

À l'échelle de Cholet Agglomération, les communes à l'Est du territoire et la ville de Cholet sont les plus touchées par le vieillissement de la population (cf. partie sur les besoins des personnes spécifiques).



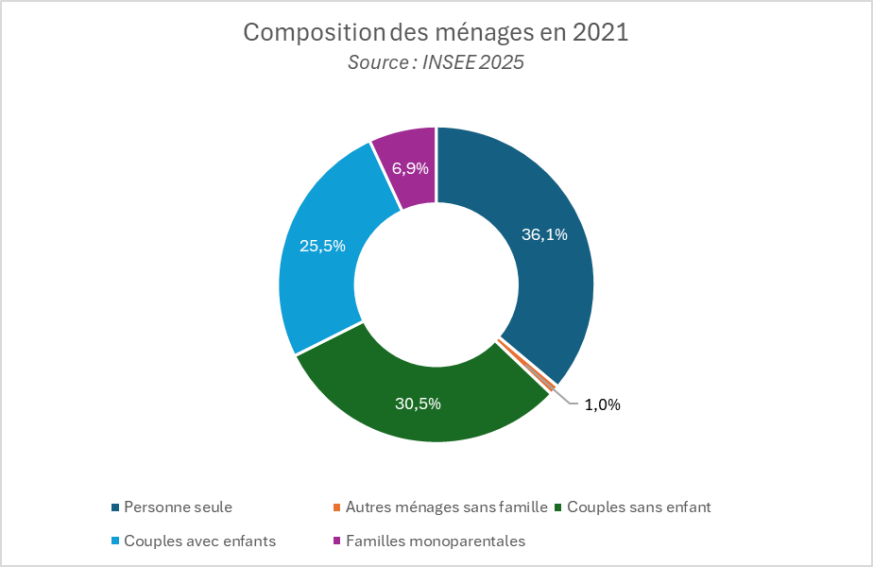
L'indice de jeunesse[3] est en baisse notable sur le territoire : 88 en 2021 contre 111 en 2010. Il est inférieur à la moyenne départementale : 96. Ce qui signifie pour Cholet Agglomération que le nombre de personnes de moins de 20 ans est supérieur au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans. L'agglomération compte 0,88 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans.

16 communes montrent un indice supérieur ou au moins égal à l'indice de l'EPCI. Les communes les plus jeunes se retrouvent à proximité immédiate de Cholet. A contrario, les communes impactées par un indice de jeunesse plus faible sont la ville de Cholet ainsi que les communes à l'Est du territoire, et notamment la commune de Passavant-sur-Layon avec un indice de jeunesse inférieur à 25, et témoigne que les personnes de 60 ans sont plus de 4 fois plus nombreuses que les moins de 20 ans.

2. Une population familiale

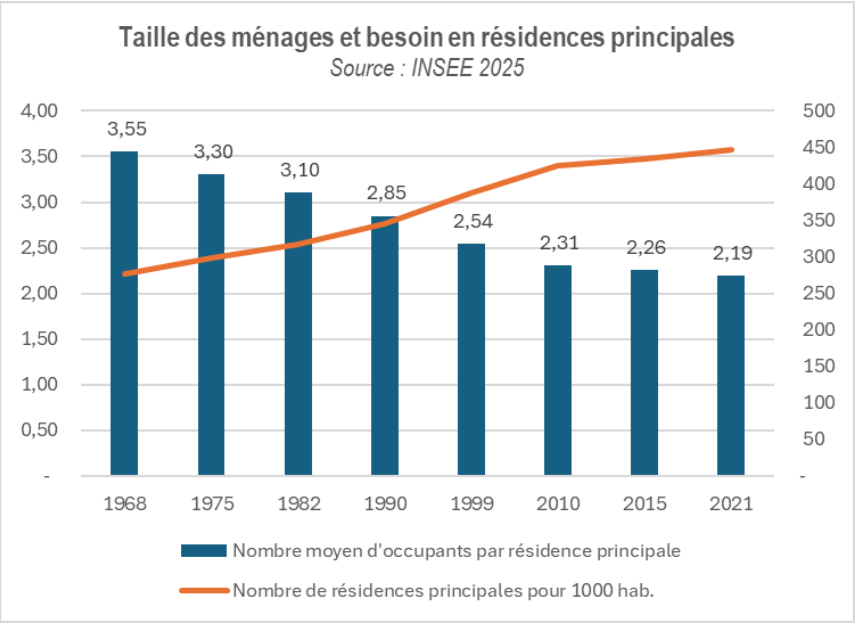
Cholet Agglomération compte 46 721 ménages en 2021 dont 32,4 % sont des ménages avec enfant(s), soit 15 136 ménages. Sont comptabilisés dans les ménages avec enfant(s), les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales. La part des ménages avec enfant(s) est légèrement inférieure à la moyenne départementale (33,3 %).

[3] *L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. S'il est de 100, cela signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire. Au-dessus de 100, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. En deçà de 100, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.*

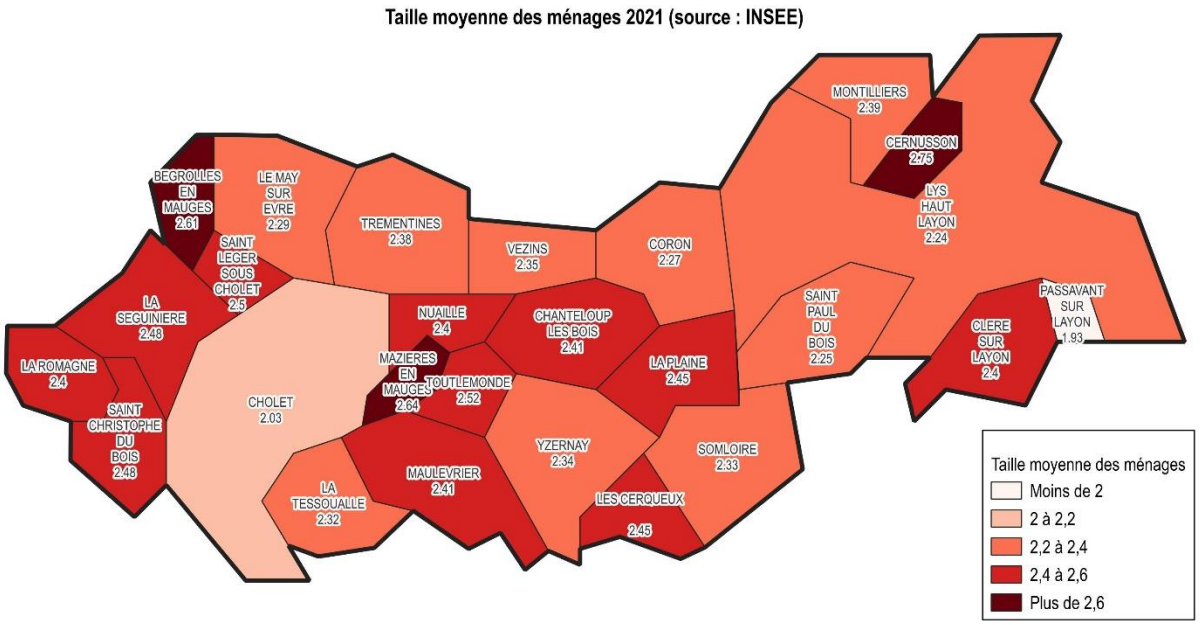


La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique lourde, continue et progressive, constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national que local. Deux facteurs expliquent principalement ce phénomène : le vieillissement de la population et l'éclatement des familles. Le nombre de personnes seules, principalement des personnes âgées, ou de familles monoparentales ne cesse de progresser.

Le graphique ci-dessous illustre ce phénomène. À mesure que la taille moyenne des ménages diminue, le besoin du territoire en résidences principales augmente. En 2021, le nombre de résidences principales nécessaires pour loger 1 000 habitants est de 448, contre 277 en 1968. Une grande partie des besoins récents en création de logements s'explique par cette dynamique.



Ce phénomène général, appelé desserrement des ménages, s'applique de façon relativement homogène sur le territoire.



En 2021, la taille moyenne des ménages varie ainsi de 1,93 à Passavant-sur-Layon à 2,75 à Cernusson.

En 2021, on compte sur l'ensemble de Cholet Agglomération en moyenne 2,19 personnes par ménage. Ce chiffre bien qu'ayant légèrement diminué par rapport à 2010 (2,31), reste similaire aux moyennes départementale (2,19 en 2021) et nationale (2,15 en 2021), qui témoignent de la présence de ménages relativement familiaux.

La majorité des communes de l'intercommunalité suivent cette tendance en affichant une taille moyenne des ménages en légère baisse ou en stagnation.

À noter que les communes en périphérie de Cholet affichent une taille moyenne des ménages plus élevée, un indice de jeunesse relativement haut et une forte croissance démographique, ce qui révèle un profil plus familial.

La ville de Cholet et plus particulièrement son centre-ville se caractérisent par une majorité de ménages composés d'une personne seule.

Source : INSEE	Taille moyenne des ménages 2010	Taille moyenne des ménages 2021
Bégrolles-en-Mauges	2,70	2,61
Cernusson	2,62	2,75
Chanteloup-les-Bois	2,58	2,41
Cholet	2,15	2,03
Cléré-sur-Layon	2,39	2,40
Coron	2,60	2,27
La Plaine	2,63	2,45
La Romagne	2,49	2,40
La Séguinière	2,54	2,48
La Tessoualle	2,50	2,32
Le May-sur-Èvre	2,52	2,29
Les Cerqueux	2,62	2,45
Lys-Haut-Layon	2,36	2,24
Maulévrier	2,59	2,41
Mazières-en-Mauges	2,73	2,64

Source : INSEE	Taille moyenne des ménages 2010	Taille moyenne des ménages 2021
Montilliers	2,59	2,39
Nuaillé	2,61	2,40
Passavant-sur-Layon	2,06	1,93
Saint-Christophe-du-Bois	2,65	2,48
Saint-Léger-sous-Cholet	2,60	2,50
Saint-Paul-du-Bois	2,50	2,25
Somloire	2,53	2,33
Toutlemonde	2,80	2,52
Trémentines	2,46	2,38
Vezins	2,53	2,35
Yzernay	2,45	2,34
Cholet Agglomération	**2,31**	**2,19**

C. Des ressources plutôt élevées mais inégalement réparties

1. Un revenu moyen semblable à la moyenne départementale

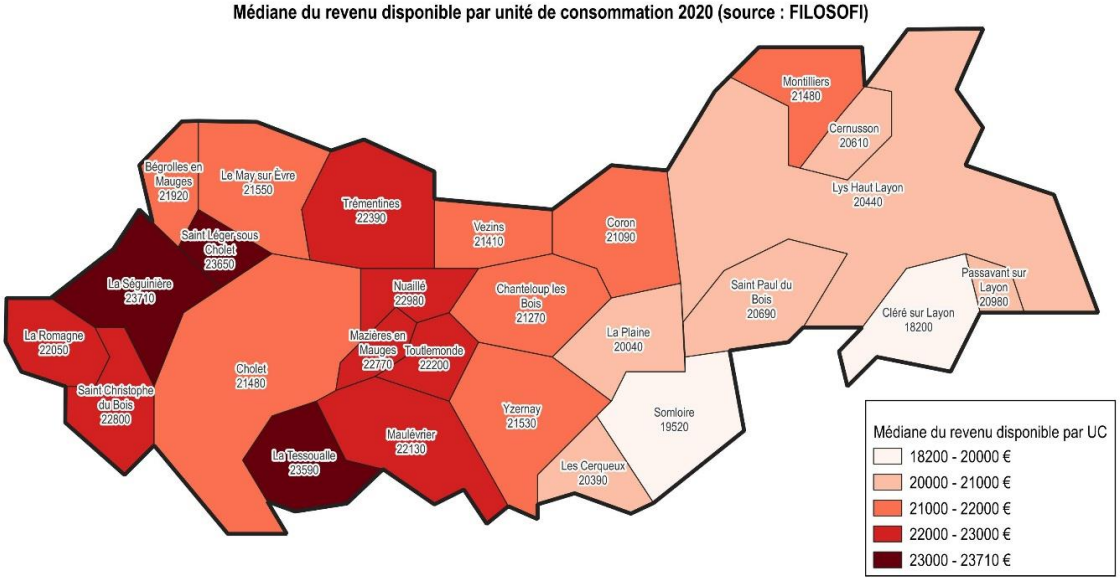
En 2020, la médiane du revenu disponible par unité de consommation de Cholet Agglomération était de 21 770 €, semblable au revenu moyen départemental (21 790 €).

La carte ci-dessous montre que les revenus les plus élevés se concentrent sur la première couronne de Cholet, notamment La Séguinière, Saint-Léger-sous-Cholet et La Tessoualle.

A l'est du territoire se concentrent les revenus les plus faibles, avec des médianes de revenu par unité de consommation inférieures à 22 000 €. Deux communes ont même une médiane du revenu par unité de consommation inférieure à 20 000€ : Somloire et Cléré-sur-Layon.

Les disparités entre communes restent importantes : de 18 200 € à Cléré-sur-Layon) à 23 710 € (La Séguinière).

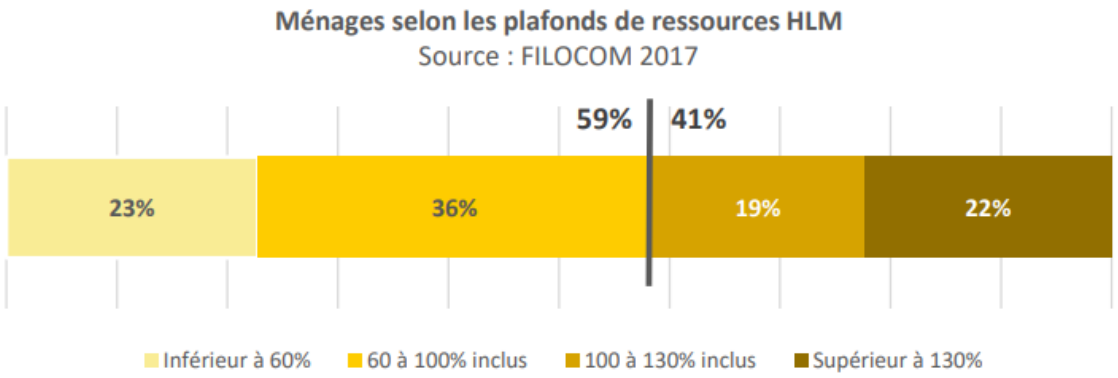
Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2020 (source : FILOSOFI)

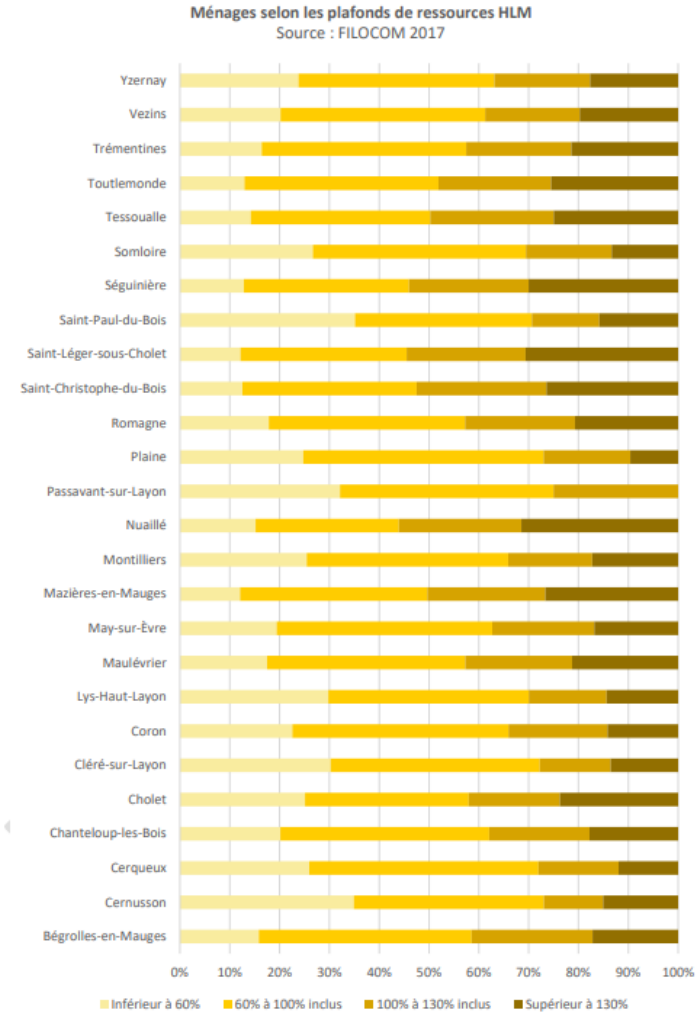


2. Plus de la moitié des ménages sont éligibles au logement locatif social

En 2015, 59 % des ménages de Cholet Agglomération avaient des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement

H.L.M. (soit 25 639 ménages). Cette proportion est supérieure à la part régionale (56 %) et semblable à la part départementale (59 %).





D. Synthèse | Population

ATOUTS	FAIBLESSES

• Une Agglomération en croissance démographique grâce à un solde naturel légèrement positif
• Une population qui reste relativement jeune et familiale
• Un taux de ménages précaires moins élevé que dans les autres agglomérations du département.
	• Un ralentissement de la croissance démographique, avec un solde migratoire quasi nul en période récente.
	• Des tendances différenciées entre Cholet, la première couronne et Vihiers (communes urbaines) et les communes rurales :
	  • Une augmentation significative de la population âgée
	  • Une croissance des personnes seules et familles monoparentales
	  • Un affaiblissement des jeunes ménages sur le territoire
	  → **Une anticipation des besoins spécifiques à adapter au contexte territorial**
	• Un revenu médian très légèrement inférieur aux moyennes départementale et nationale.

OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Un SCoT ambitieux en termes de dynamique démographique, avec un PADD répondant aux enjeux du territoire. • Un territoire économiquement dynamique et attractif en termes d'emplois	• Une ville-centre dont la population stagne au profit des communes périphériques • Des ambitions limitées par la mise en concurrence des territoires, se traduisant notamment par une plus grande diffusion de la périurbanisation choletaise, au-delà des limites de Cholet Agglomération. • Une concurrence des bassins d'emploi et de formation des métropoles régionales • Des situations de précarité de plus en plus complexes qui demandent des réponses adaptées
ENJEUX	
• Renouveler la population pour garantir la pérennité des services et des équipements. • Recentrer le développement démographique pour limiter les effets de la périurbanisation. • Adapter l'offre de logements à l'évolution de la demande (ménages plus petits et plus âgés) et aux ressources des ménages.	

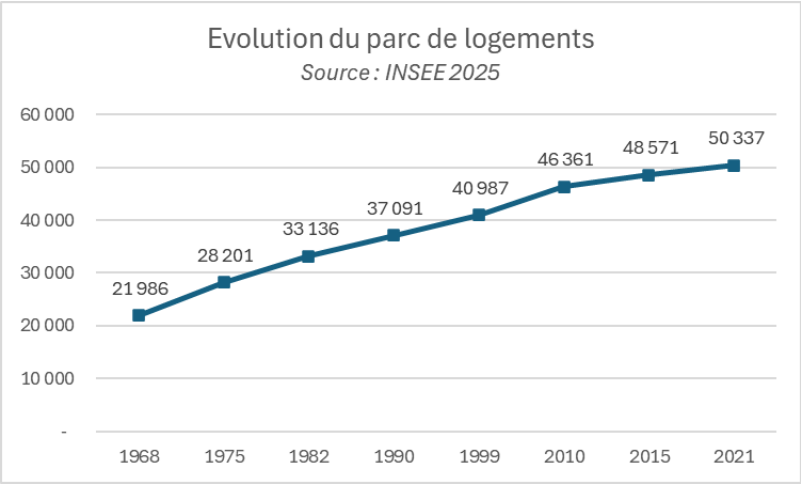
II.L'HABITAT

A. Dynamique de l'habitat

1. Un parc de logements témoin de la dynamique du territoire

a. Une croissance continue du parc de logements, mais un ralentissement depuis plus de 20 ans

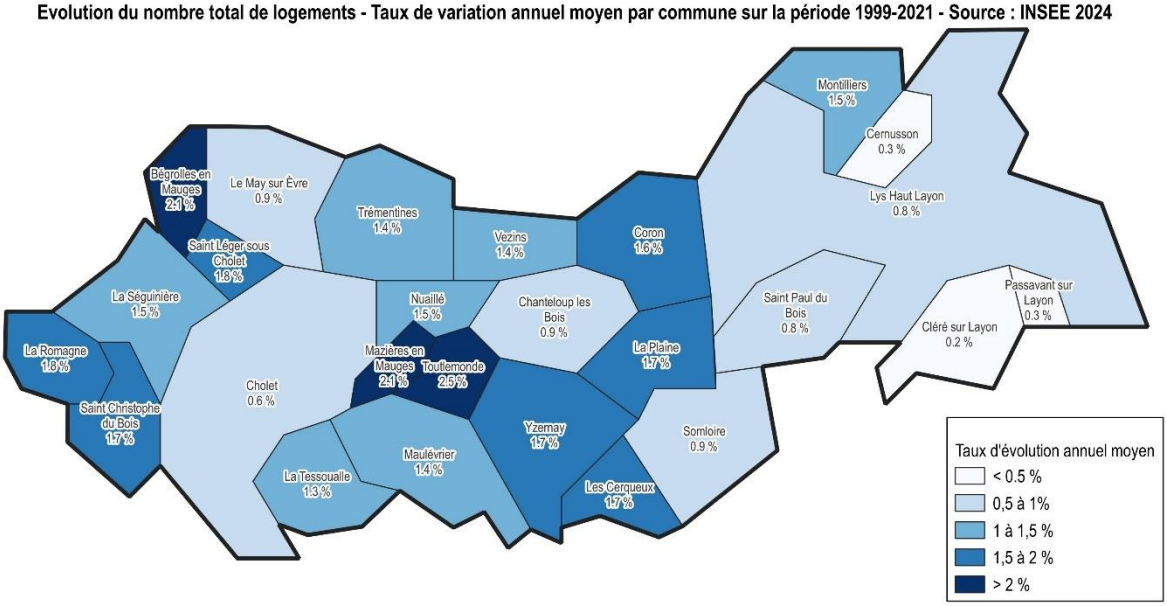
Cholet Agglomération a connu une évolution constante de son parc de logements entre 1968 et 2021, passant de 21 986 à 50 337 logements. Ainsi, en 53 ans, le parc de logements a plus que doublé en lien avec la dynamique démographique du territoire et le desserrement des ménages.



On note un ralentissement continu du rythme de croissance annuel. De presque 4 % par an à la fin des années 1960, il s'établit aujourd'hui à environ 0,6 % par an.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Nombre de logements	21 986	28 201	33 136	37 091	40 987	46 361	48 571	50 337
Taux de croissance annuel moyen par rapport à la période précédente		3,62%	2,33%	1,42%	1,12%	1,13%	0,94%	0,60%

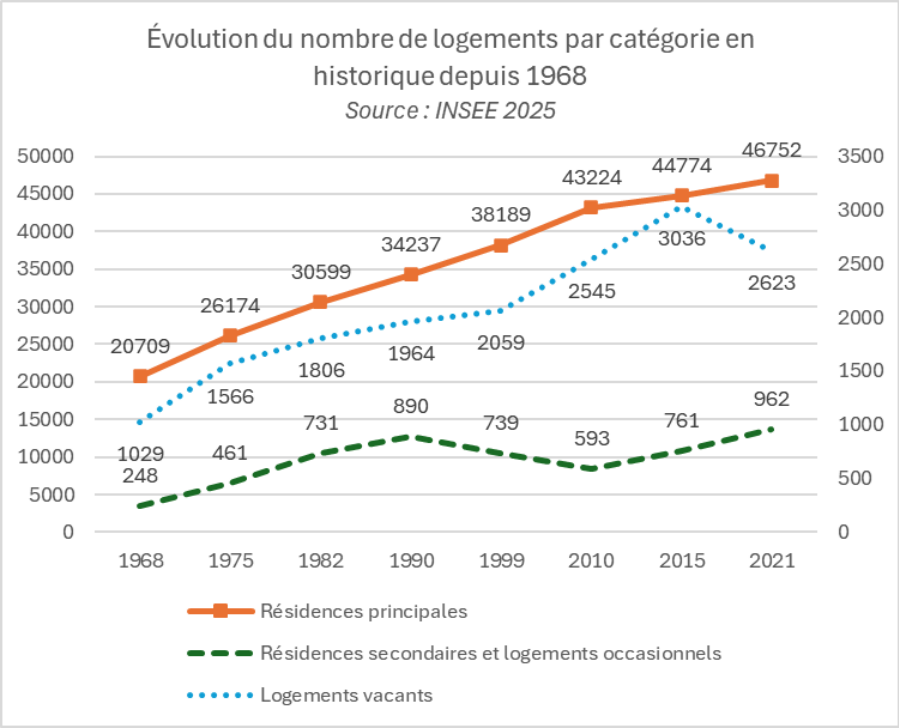
Evolution du nombre total de logements - Taux de variation annuel moyen par commune sur la période 1999-2021 - Source : INSEE 2024



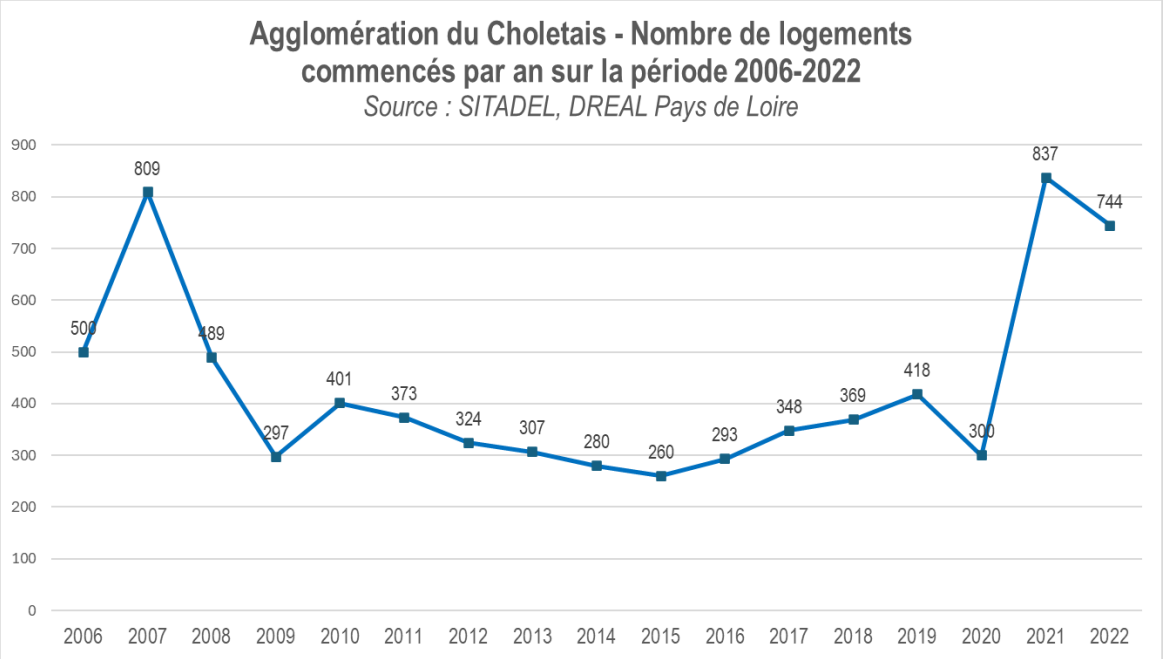
La répartition de cette évolution n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Si en nombre c'est la ville de Cholet qui enregistre la plus forte hausse (+3 589 logements entre 1999 et 2021 soit 38% des nouveaux logements de l'intercommunalité), ce sont les communes situées dans la périphérie de Cholet qui présentent les plus forts taux d'évolution annuels : 2,5 % à Toutlemonde, 2,1 % à Bégrolles-en-Mauges et Mazières-en-Mauges notamment. À l'inverse, la progression du parc a été plus faible à l'Est du territoire : 0,3 % à Passavant-sur-Layon et Cernusson, + 0,2 % à Cléré-sur-Layon notamment.

En 2021, le parc de 50 337 logements se répartit de la façon suivante : 46 752 résidences principales (93 %), 2 623 logements vacants (5,2 %) et 962 résidences secondaires (1,9 %).

Depuis 1968, le parc de logements a évolué dans sa répartition. Les résidences secondaires et les logements vacants ont augmenté réduisant ainsi la part résidentielle du parc, de 94,2 % en 1968 à 92,9 % en 2021, soit une baisse de 1,3 point.



b. Une production de logements dynamique



Après un pic enregistré en 2007, la construction de logements a connu une dynamique de baisse relativement lente jusqu'en 2015. Cette tendance s'est retournée, avec une hausse constante de la construction neuve jusqu'en 2019. L'année 2020, du fait de la crise sanitaire, a marqué l'arrêt de cette dynamique. L'année 2021, et, dans une moindre mesure, 2022, ont été le témoin d'un rebond très significatif, puisque le nombre de logements commencés y atteint presque 800 logements/an en moyenne, contre une moyenne d'à peine 400 logements/an sur la période 2010-2019, soit un doublement du nombre de logements mis en chantier.

Cette dynamique risque toutefois de s'essouffler dans les années à venir. En témoigne le nombre de logements autorisés (c'est-à-dire ayant obtenu une autorisation d'urbanisme type permis de construire), qui baisse nettement en 2023 par rapport à 2021 et 2022. Le nombre de logements construits qui en découlera, non encore connu à ce jour, sera donc vraisemblablement plus bas en 2023 que lors des deux années précédentes.

Source : DREAL PdL	**Logements autorisés dans l'année**	**Logements dont les travaux débutent dans l'année**
2017	427	348
2018	470	369
2019	316	418
2020	642	300
2021	736	837
2022	755	744
2023	566	
Total	**3912**	**3016**

C'est à la périphérie de Cholet (Toutlemonde, Mazières-en-Mauges, Saint-Léger-sous-Cholet) que l'on observe les indices de construction[4] les plus forts.

À l'inverse, c'est au Sud et à l'Est du territoire que l'on retrouve les indices de construction les plus faibles : Passavant-sur-Layon, Saint-Paul-du-Bois et Somloire (moins de 3 logements par an pour 1 000 habitants).

Source : SITADEL	Nombre de logements commencés sur 2006-2021	Moyenne annuelle sur 2006-2021	Indice de construction neuve sur 2006-2021	Part au sein de Cholet Agglomération sur 2006-2021
Bégrolles-en-Mauges	195	**12,2**	5,6	2,7%
Cernusson	13	**0,8**	2,4	0,1%
Chanteloup-les-Bois	45	**2,8**	3,8	0,8%
Cholet	2 679	**167,4**	3,0	41,3%
Cléré-sur-Layon	20	**1,3**	3,6	0,1%
Coron	115	**7,2**	4,5	1,8%
La Plaine	87	**5,4**	5,3	0,9%
La Romagne	180	**11,3**	5,4	3,3%
La Séguinière	358	**22,4**	5,2	4,9%
La Tessoualle	202	**12,6**	3,9	3,4%
Le May-sur-Èvre	220	**13,8**	3,5	3,9%
Les Cerqueux	65	**4,1**	4,5	1,2%
Lys-Haut-Layon	401	**25,1**	3,2	5,2%
Maulévrier	224	**14,0**	4,3	2,3%
Mazières-en-Mauges	131	**8,2**	6,4	2,2%
Montilliers	82	**5,1**	4,1	1,3%
Nuaillé	114	**7,1**	4,8	1,6%
Passavant-sur-Layon	3	**0,2**	1,4	0,0%
Saint-Christophe-du-Bois	195	**12,2**	4,2	4,3%
Saint-Léger-sous-Cholet	321	**20,1**	6,3	6,1%
Saint-Paul-du-Bois	20	**1,3**	2,0	0,2%
Somloire	29	**1,8**	2,0	0,2%
Toutlemonde	126	**7,9**	5,8	2,8%
Trémentines	239	**14,9**	4,7	4,9%
Vezins	123	**7,7**	4,3	2,6%
Yzernay	157	**9,8**	5,3	1,9%
Cholet Agglomération	**6 344**	**396,5**	**3,7**	**100%**

c. Une production de logements centrée de plus en plus sur le collectif

	Logements autorisés dans l'année					Logements dont les travaux débutent dans l'année				
Source : DREAL PdL	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence	Tous Logements	Collectif	Individuel groupé	Individuel pur	Résidence	Tous Logements
2017	128	58	241	0	427	55	70	223	0	348
2018	55	36	214	165	470	115	40	210	4	369
2019	30	60	199	27	316	17	45	195	161	418
2020	200	62	190	190	642	22	49	180	49	300
2021	226	86	360	64	736	293	88	239	217	837
2022	350	50	236	119	755	395	33	252	64	744
2023	304	83	179	0	566					
Total	**1293**	**435**	**1619**	**565**	**3912**	**897**	**325**	**1299**	**495**	**3016**

Cette production se fait de moins en moins via le logement individuel : alors que ceux-ci représentaient en moyenne 57 % des logements commencés sur la période 2017-2020, cette moyenne passe à 32 % sur la période 2021-2022. L'observation du nombre de logements autorisés sur la période 2020-2023 confirme cette tendance (35% seulement des logements autorisés sont individuels).

La diversification de la production s'est essentiellement faite sur les communes plus « urbaines », Cholet en tête.

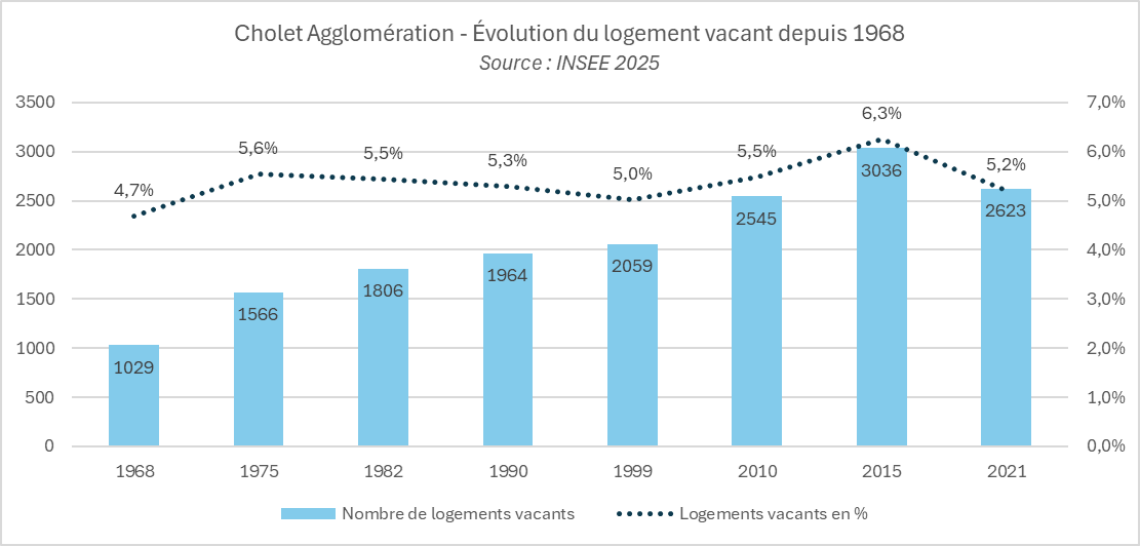
2. Zoom sur le parc existant

4 *Nombre de logements construits pour 1 000 habitants*

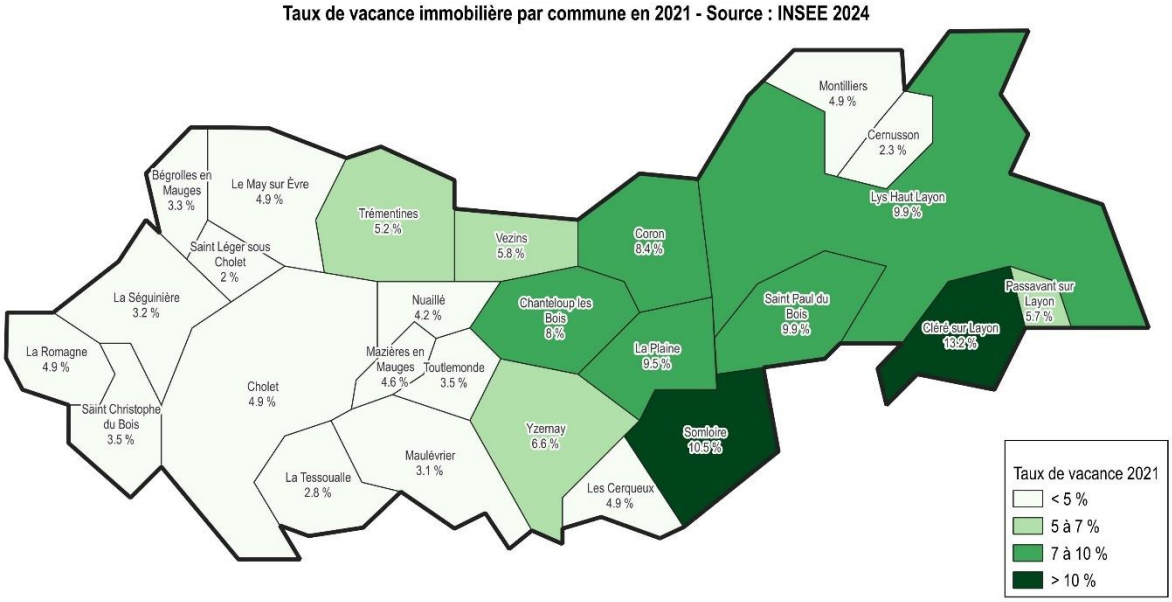
a. Un taux de vacance peu élevé

En 2021, le taux de vacance sur l'ensemble du territoire de Cholet Agglomération est de 5,2 % et représente 2 623 logements vacants. Le parc vacant, qui était en constante augmentation jusqu'en 2015, a baissé d'environ 400 logements entre 2015 et 2021.

Le niveau de la vacance à l'échelle intercommunale a été plutôt équilibré au cours des 50 dernières années (taux en moyenne inférieur à 6 %) et reste inférieur à la moyenne départementale (7 %).



Une vacance variable selon les communes



La vacance touche en premier lieu les cœurs de bourgs et les communes à l'Est du territoire : 5 communes avec un taux compris entre 7 et 10 % : Coron (8 %), Chanteloup-les-Bois (8 %), La Plaine (9 %), Lys-Haut-Layon (10 %) et Saint-Paul du Bois (10 %) et 2 communes dont le taux de vacance dépasse 10 % : Somloire (10,5 %) et Cléré-sur-Layon (13 %).

D'après les partenaires, il s'agit de communes rurales où l'activité économique réside principalement dans le vignoble, avec peu d'emplois. Un patrimoine bâti de qualité y est présent (de type Saumurois), mais on observe un phénomène de

désaffection de ce parc. On voit apparaître des prix de vente très bas, certains biens se négociant autour de 10 000 €, sans toutefois avoir la garantie d'une réhabilitation par les acquéreurs, au profil modeste.

Plus de la moitié des logements vacants localisés sur Cholet

Par ailleurs, la ville de Cholet concentre en 2021 plus de 51 % des logements vacants de l'Agglomération (1 353 logements

sur 2 623), situés principalement dans son centre-ville. Pour les partenaires, la vacance de logement en centre-ville est prégnante et semble être attribuée à une problématique de manque de stationnement d'une part, et au fort taux de la taxe foncière d'autre part. Or, un vrai risque de dégradation de logements vacants en logements indignes existe lorsqu'ils sont trop longtemps inoccupés. Lutter contre la vacance reste cependant un sujet épineux pour lequel peu d'outils de résorption sont à disposition, hormis l'instauration d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). Pour certains bâtis ou cœurs d'îlot, il est parfois plus judicieux de démolir et reconstruire que de réhabiliter.

À l'inverse, 6 communes présentent des taux très (voire trop) faibles pour assurer une fluidité des marchés immobiliers : Saint-Léger-sous-Cholet (2 %), La Tessoualle (3 %), Maulévrier (3 %), Saint-Christophe-du-Bois (3,5 %), Bégrolles-en-Mauges (3,5 %) et Toutlemonde (3,5 %). Pour rappel, on estime que pour assurer une certaine fluidité aux marchés immobiliers, le taux de vacance ne doit pas descendre en dessous de 4-5 %.

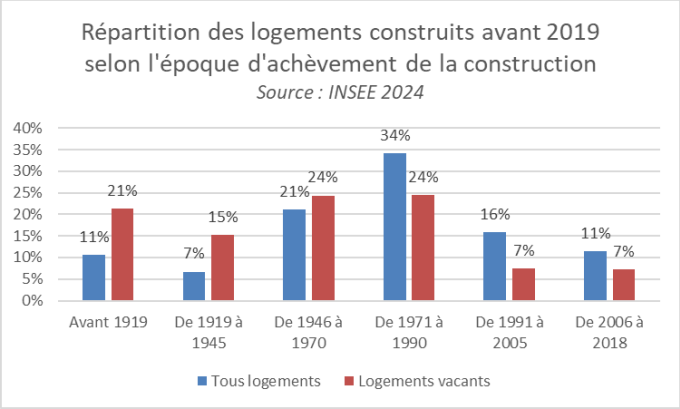
Les situations communales sont donc contrastées et ne correspondent pas forcément aux mêmes réalités : produits inadaptés à la demande dans certains cas (absence de jardinet et de stationnement, mitoyenneté, etc.), détente du marché local dans d'autres cas, ou encore existence d'une concurrence entre le marché immobilier du neuf et celui de l'ancien sur certaines communes (mettant parfois en évidence le manque d'amélioration du parc existant).

Par ailleurs, si une partie de la vacance peut être qualifiée de conjoncturelle (attente entre deux locataires, temps de mise en vente ou de petits travaux, etc.), un nombre important de logements peut être considéré comme « structurellement » vacants : biens inadaptés à la demande ou non disponibles (succession non réglée, prix de vente trop élevé, rétention, etc.).

Il s'agit d'identifier le gisement « hors marché » qu'il serait potentiellement intéressant de mobiliser pour une remise sur le marché sans nouvelle consommation foncière et dans le souci de répondre aux besoins en habitat identifiés sur chaque commune.

Cependant, cette partie du parc vacant « à mobiliser » présente des caractéristiques moins attractives et en concurrence avec le marché neuf plus adapté aux attentes des ménages :

- des logements plus petits : 45 % sont des T2/T3 (2 fois plus que les résidences principales) ;
- des logements anciens : 85 % sont construits avant 1990 dont 37 % avant 1945.



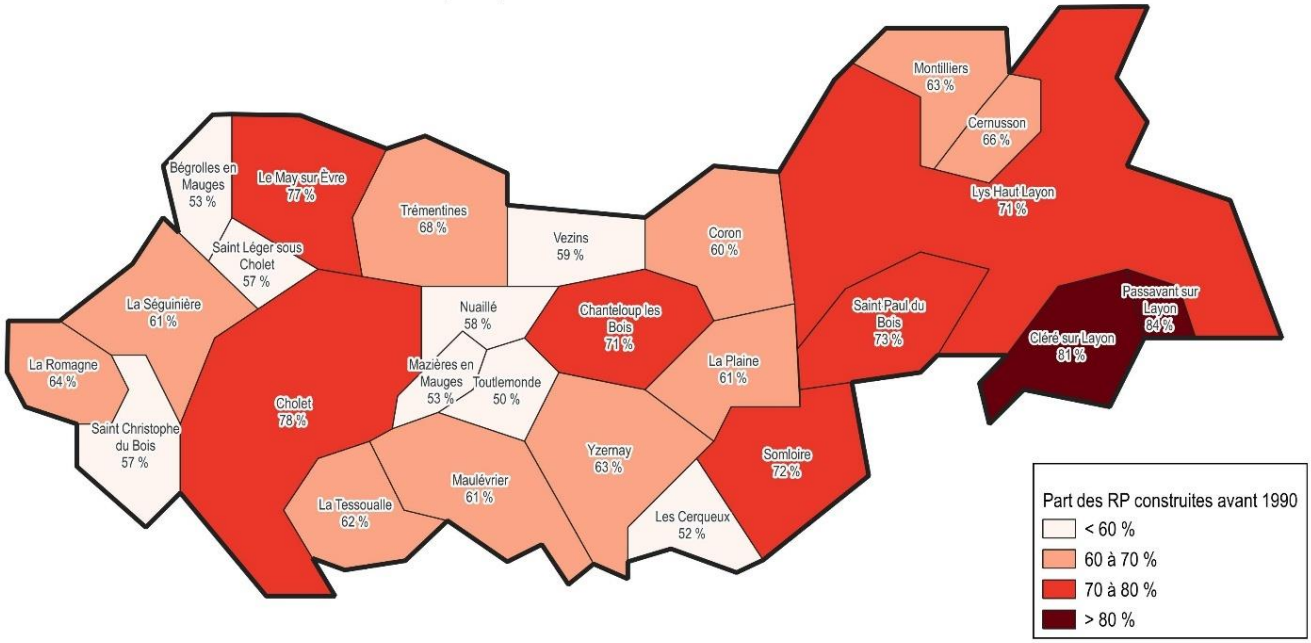
b. Des résidences principales présentant un potentiel de renouvellement

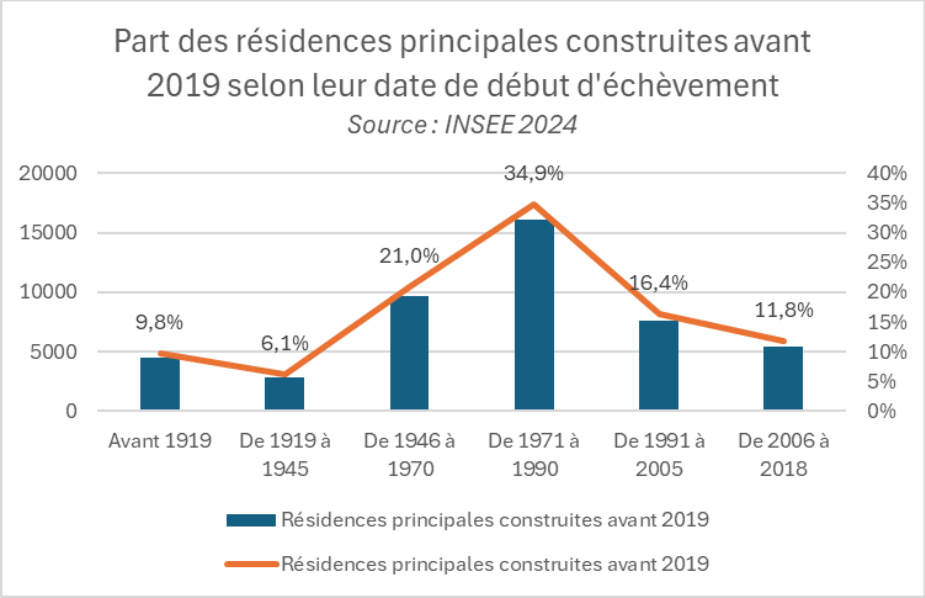
Un parc ancien induisant des besoins d'amélioration

Le parc de logements de Cholet Agglomération est ancien, comptant ainsi plus de 33 080 résidences principales construites avant 1990 (soit 72 % du parc de résidences principales), dont 16 980 avant 1970 (37 %) et 7 311 avant 1945 (16 %). On pressent donc des besoins potentiellement importants en termes de réhabilitation notamment thermique.

Ces besoins sont davantage concentrés dans les communes de Cholet, Le May-sur-Èvre, Chanteloup-les-Bois, Cléré-sur-Layon et Passavant sur Layon avec plus de 75 % des résidences principales construites avant 1990.

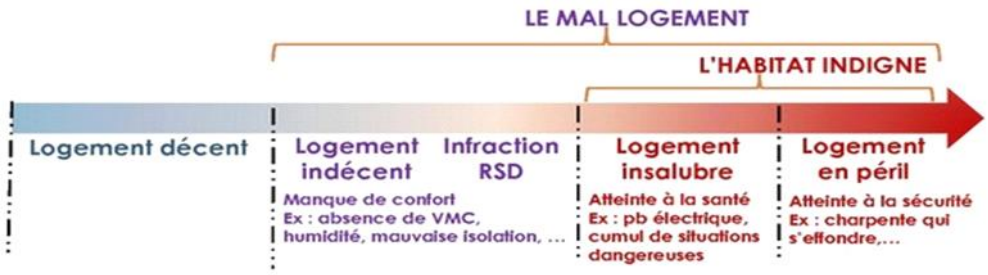
Part des résidences principales construites avant 1990 en 2021 - Source : INSEE 2025





Des situations de mal logement

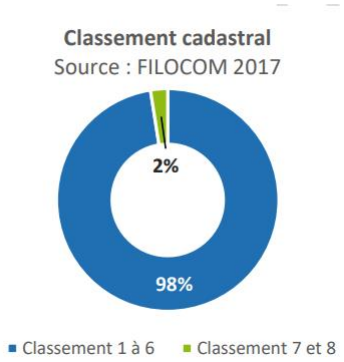
L'indécence, l'insalubrité et le péril ne doivent pas être confondus car les procédures sont différentes. L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé. La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants (désordres tenant à la solidité du bâti). Les situations d'insalubrité et de péril relèvent de l'action des pouvoirs publics au titre de la police de l'hygiène et de la santé publique, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur – locataire.



Le classement cadastral

En 2017, sur l'ensemble du territoire de Cholet Agglomération, on comptait 936 résidences principales classées d'un état médiocre à très médiocre (classés 7 ou 8 au classement cadastral). Cela représente une faible part des résidences principales (2,1 %), qui est malgré tout plus élevée que la moyenne départementale (1,6 %). On assiste à une baisse de ce type de logement depuis 2007 : -41 % soit -645 logements.

Cependant les résidences principales classées 6 sont des logements de qualité ordinaire. Leur présence n'est pas à négliger puisqu'elle sous-entend des besoins en termes d'amélioration sur le plan énergétique et d'adaptation.



Le parc privé potentiellement indigne

L'approche du « mal-logement » peut s'appuyer sur le fichier « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI). Même si la fiabilité des données du PPPI est sujette à caution en raison du manque de mises à jour des données cadastrales, l'étude de ces données permet néanmoins de mettre en lumière certaines tendances sur la question du mal logement.

En 2019, le nombre de logements est assez limité sur Cholet Agglomération, comprenait 809 logements, soit 2 % des résidences principales du parc privé du territoire. À titre de comparaison, la moyenne départementale s'élève à 1,8 %.

Les partenaires ont également remonté un nombre de plus en plus important de signalements dans le parc locatif. En effet, certains ménages (notamment les jeunes) se satisfont de cette moindre qualité des logements locatifs et l'absence de tension sur le marché n'incite pas les bailleurs à fournir des efforts.

Suite à l'approbation de son SCoT, et dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, Cholet Agglomération a identifié le besoin d'accompagner les particuliers dans leurs travaux de rénovation de logement en mettant en place en 2023 une aide à la résorption de l'habitat insalubre sur son territoire. La subvention est attribuée aux propriétaires privés qui possèdent un logement classé insalubre.

c. Des programmes d'amélioration de l'habitat engagés depuis de nombreuses années

Des politiques actives en matière de réhabilitation de l'habitat ont été menées depuis de nombreuses années à l'échelle des anciens EPCI, permettant une revalorisation du parc privé tant en matière de propriété occupante que de parc locatif privé.

En outre, depuis 2021, et jusqu'en 2026, Cholet Agglomération permet, grâce à son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Cœur de Ville, à des propriétaires de bénéficier d'aides pour réhabiliter leur logement dans le centre-ville de Cholet. La collectivité permet également, depuis 2023 et jusqu'en 2028, grâce à son OPAH-RU Multisites, à des propriétaires de bénéficier d'aides pour réhabiliter leur logement dans 22 centres-bourgs de 14 communes de l'Agglomération. Début 2025, cette politique volontariste en matière d'amélioration de l'habitat a permis d'améliorer au total 94 logements (propriétaires occupants ou bailleurs).

Malgré ses politiques volontaristes, le parc de résidences principales reste vieillissant, et présente encore des besoins importants en termes d'amélioration de l'habitat.

En partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et afin de prolonger les résultats, l'ensemble des communes de Cholet Agglomération est couvert par deux Programmes d'Intérêt Général (PIG).

Le PIG « Lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie » du Département de Maine-et-Loire, en vigueur pour la période 2019-2023, comprend deux grands volets :

- La lutte contre la précarité énergétique
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie

Destinés aux propriétaires occupants et aux locataires du parc public ou privé (sous conditions de ressources), ce programme permet de bénéficier d'un accompagnement (technique et administratif) personnalisé, ainsi que des subventions pour la réalisation de travaux. L'objectif est l'amélioration de 2 400 logements à l'échelle du département.

Le PIG « Résorption de l'habitat dégradé et insalubre » du Département de Maine-et-Loire, en vigueur pour la période 2021-2025 s'inscrit quant à lui dans la continuité du dispositif mis en œuvre pour la période 2017-2021 et vise à accélérer significativement l'amélioration du parc de logements indignes et dégradés à l'échelle du Maine-et-Loire.

Destiné aux propriétaires occupants et aux locataires du parc public ou privé (sous conditions de ressources) et aux propriétaires bailleurs (en contrepartie du conventionnement des logements), ces programmes permettent de bénéficier d'un accompagnement (technique et administratif) personnalisé ainsi que des subventions pour la réalisation de travaux. Il y est fixé un objectif annuel de 40 logements traités (20 occupés par un propriétaire et 20 par un locataire), soit 160 logements sur la durée du PIG.

L'ensemble de ces données traduisent un territoire assez dynamique avec un volume de logements à réhabiliter important. Aujourd'hui, d'après les partenaires, le potentiel se situe surtout dans le Vihiersois.

Parallèlement, l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) et l'Association Ligérienne d'Information et de Sensibilisation à l'Énergie et l'Environnement (ALISÉE) assurent des permanences à Cholet, à Vihiers (Lys-Haut-Layon), à Maulévrier et au May-sur-Èvre, avec un accompagnement technique et administratif. L'Espace Info Énergie de Maine-et-Loire assure également des permanences à Cholet et Vihiers.

Par ailleurs, la Ville de Cholet a été retenue en 2017 dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville », de même que Lys-Haut-Layon est éligible depuis 2021 au dispositif national « Petites Villes de Demain ». Le champ d'action de ces programmes est plus large que l'habitat et concerne également le commerce, l'ambiance urbaine, les services.

3. Un territoire dédié à l'accession et à l'habitat individuel

a. Présentation du parc de résidences principales

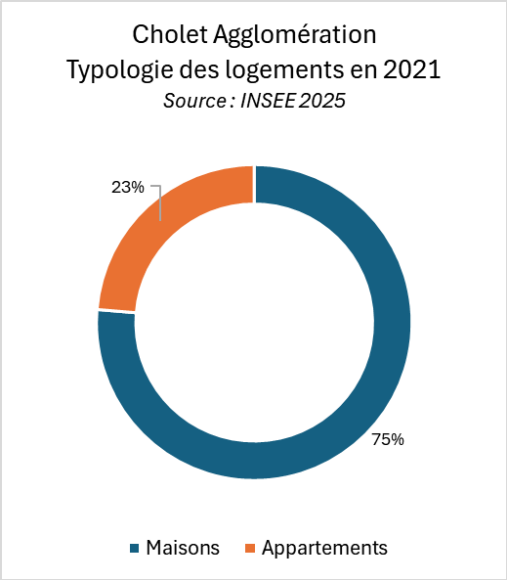
	Résidences principales en 1999		Résidences principales en 2021		
Source : INSEE 2025	En nombre	En part	En nombre	En part	Evolution 1999 -2021
Cléré-sur-Layon	138	81%	142	79%	3%
Somloire	318	93%	364	88%	14%
Cholet	22 588	93%	25 929	93%	15%
Passavant-sur-Layon	57	66%	66	73%	17%
Le May-sur-Èvre	1 383	97%	1 651	94%	19%
Lys-Haut-Layon	2 766	85%	3 338	86%	21%
Cernusson	103	83%	125	94%	21%
Saint-Paul-du-Bois	212	82%	259	83%	22%
Chanteloup-les-Bois	231	86%	286	87%	24%
La Tessoualle	1 020	98%	1 340	96%	31%
Trémentines	957	96%	1 262	94%	32%
Maulévrier	968	96%	1 297	95%	34%
Nuaillé	450	97%	604	94%	34%
Vezins	546	94%	740	93%	35%
La Séguinière	1 215	97%	1 668	96%	37%
Montilliers	356	92%	493	92%	38%
Yzernay	565	95%	786	92%	39%
Coron	454	90%	638	90%	41%
Saint-Christophe-du-Bois	799	98%	1 144	96%	43%
La Plaine	286	89%	410	89%	44%
Saint-Léger-sous-Cholet	837	98%	1 221	98%	46%
La Romagne	565	94%	830	94%	47%
Les Cerqueux	240	93%	356	94%	48%
Mazières-en-Mauges	313	97%	484	95%	54%
Bégrolles-en-Mauges	515	98%	801	95%	56%
Toutlemonde	307	97%	519	96%	69%
Cholet Agglomération	**38 189**	**93%**	**46 752**	**93%**	22%

En 2021, les résidences principales représentent 93 % du parc de logements du territoire, taux légèrement supérieur à la moyenne départementale (90 %). La part de résidences principales varie selon les communes : de 73 % à Passavant-sur-Layon à 98 % à Saint-Léger-sous-Cholet.

Sur la période récente, l'évolution du nombre de résidences principales a été à l'image de la dynamique démographique : plus de 8 560 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2021 (+ 22 %). Cette évolution positive est plus ou moins forte selon les communes. Ainsi, certaines ont connu une augmentation significative de leur parc de résidences principales : Toutlemonde (+ 69 %), Bégrolles -en-Mauges (+ 56 %), Mazières-en-Mauges (+ 54 %), ainsi que La Romagne, Saint-Léger-sous-Cholet, La Plaine, Coron, Saint-Christophe-du-Bois, Les Cerqueux, en augmentation de 40 % ou plus. D'autres ont vu leur parc de résidences principales augmenter moins fortement : la ville de Cholet (+ 15 %) et 2 communes à l'Est du territoire : Cléré-sur-Layon (+ 3 %) et Somloire (+ 14 %).

b. Une prédominance de l'habitat individuel

L'habitat individuel est le modèle dominant au sein de Cholet Agglomération : en 2021, celui-ci représentait 75 % des logements, tous type d'occupation confondus. Cette part est supérieure à la moyenne départementale (70 %) et très largement supérieure à la moyenne nationale (55 %). Selon l'INSEE, on comptait 37 940 maisons individuelles pour 11 756 appartements en 2021.



L'habitat collectif est plus présent sur la ville de Cholet qui concentre plus de 92 % de l'offre collective intercommunale. À l'inverse, la commune de Chanteloup-les-Bois compte 100 % de résidences principales individuelles. Cette prédominance de l'habitat individuel amène d'importantes conséquences en termes de consommation foncière, d'étalement urbain et de mitage, et tend à une uniformisation de l'offre d'habitat.

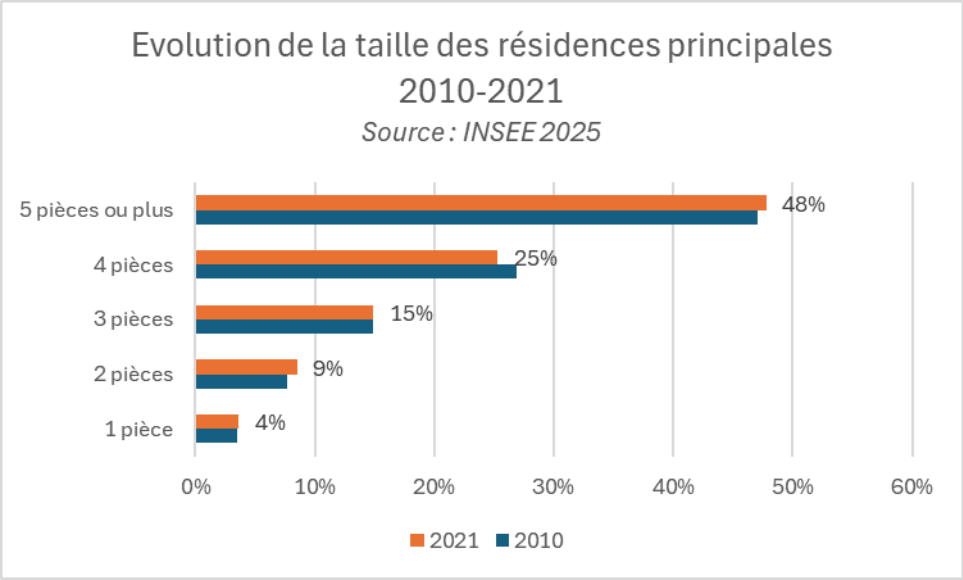
La question de la maison individuelle renvoie à la problématique de la division parcellaire (ou BIMBY). Cette thématique avait été abordée lors des ateliers PLUi-H de septembre 2018, avec l'opportunité de repérer les quartiers datant des années 1980. Aujourd'hui, les nouveaux acheteurs bénéficient de cette information, l'enjeu se situant vers les propriétaires, avec certainement un rôle à jouer de la part des collectivités. Une bonne communication et de la pédagogie peut en effet éviter un « lever de bouclier » : l'exemple de la commune de Bouzillé en Maine-et-Loire est relaté, où un manque d'information a conduit à l'échec d'un projet d'aménagement des fonds de parcelles.

c. Des logements de grande taille

Bien que la taille des ménages diminue les logements ne cessent d'être plus grands.

Les résidences principales sont en majorité des grands logements. En 2021, 47,8 % d'entre elles sont constituées d'au moins 5 pièces. Cela représente 1 952 grands logements supplémentaires par rapport à 2010, soit 55 % des nouvelles résidences principales. Cette typologie tend à augmenter : + 0,8 point en 11 ans.

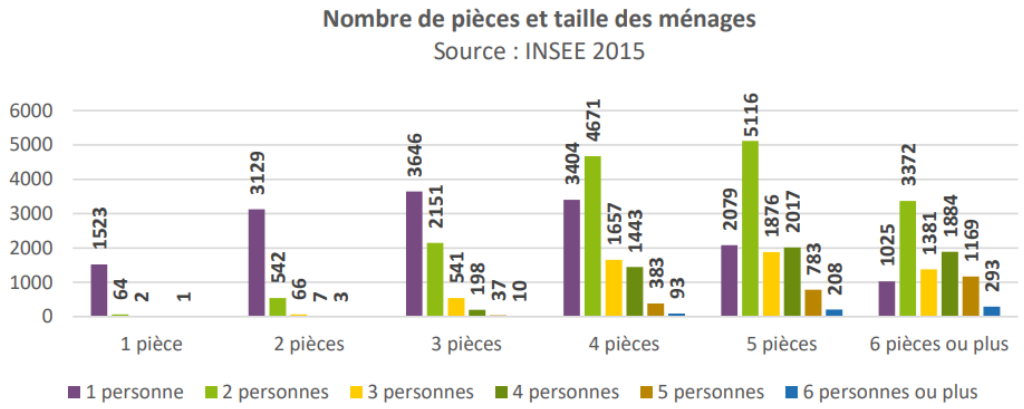
Les logements de 4 pièces sont aussi plus nombreux, mais leur part dans le parc global de résidences principales diminue très légèrement (- 1,5 % en 11 ans) au profit de la part des petits et grands logements. La part des logements de 3 pièces reste stable, à environ 15 %.



Les petits logements, de 1 à 2 pièces, représentent 13 % des résidences principales. Leur nombre est en augmentation. Cette offre nouvelle de 800 petits logements (notamment de T2) peut constituer une offre intéressante pour l'accueil des « jeunes », notamment les jeunes salariés en contrat court, les apprentis, les stagiaires, etc.

La majorité de ces petits logements sont localisés sur la commune de Cholet (4 855 logements) et notamment sur son cœur de ville. Elle concentre à elle seule 86 % de l'offre en petits logements type T1 ou T2.

Malgré une offre intéressante en petits logements, on constate majoritairement une offre destinée à accueillir des familles et qui ne peut donc satisfaire l'ensemble des besoins.

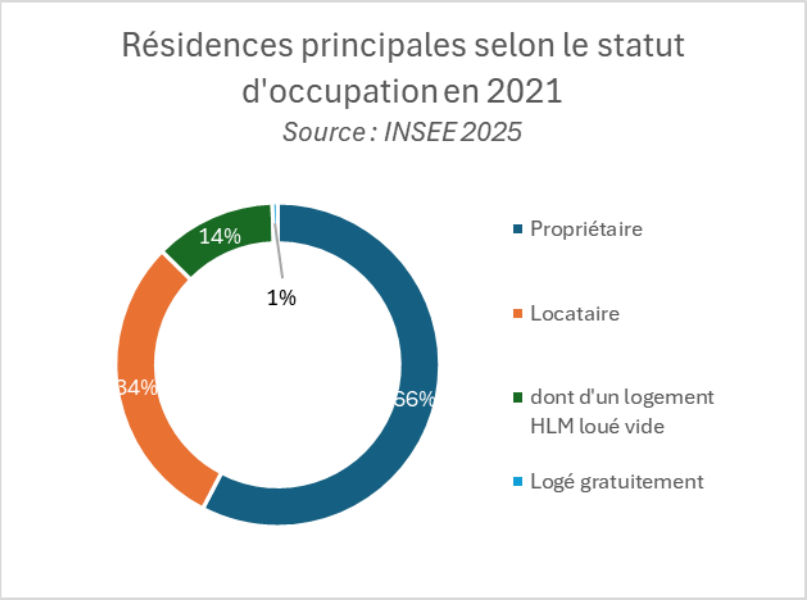


Il est à noter que dans les grands logements, les occupants sont souvent des ménages composés de moins de deux personnes. En effet, parmi les logements de 4 pièces et plus, 70 % sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes.

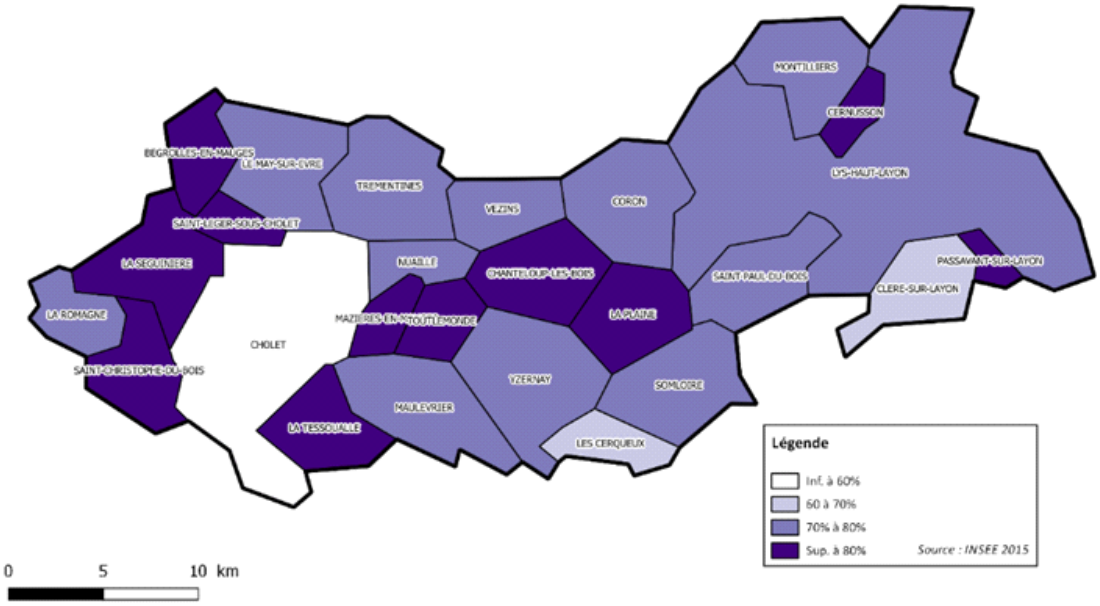
d. Une majorité de propriétaires occupants

Les résidences principales sont majoritairement occupées par leur propriétaire. En 2021, 66 % des ménages de l'intercommunalité sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Cette proportion est supérieure à la moyenne du département (61 %). Ce statut d'occupation est assez vite recherché dans le parcours résidentiel des habitants de l'EPCI. Le parc locatif, qu'il soit public ou privé, est moindre, mais reste important sur le territoire en proportion : il représente 33,8 % des résidences principales à l'échelle de Cholet Agglomération (38,7 % à l'échelle départementale).

Les situations communales sont contrastées, notamment sur la ville de Cholet où la part du locatif est plus élevée qu'à l'échelle de l'intercommunalité (43 %). Le statut de propriétaire occupant est très développé sur les communes où le développement résidentiel a été important, notamment en périphérie de Cholet.



Part des propriétaires occupants en 2015

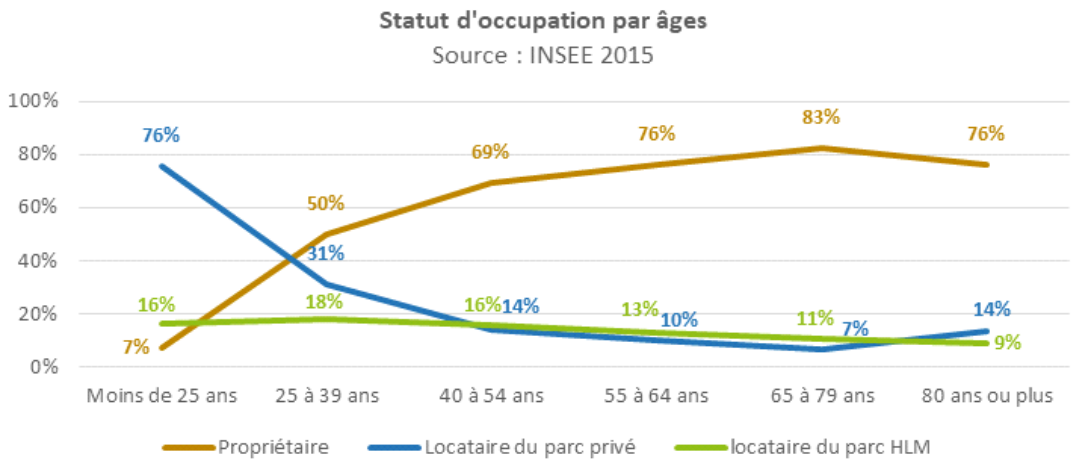


Par ailleurs, le statut d'occupation des ménages habitant Cholet Agglomération suit une logique en fonction des tranches d'âge :

- Les très jeunes ménages (moins de 25 ans) sont très majoritairement locataires du logement qu'ils occupent (92 %) et principalement logés dans le parc privé (82 %). À ce stade, à peine 7 % des ménages de moins de 25 ans sont propriétaires de leur logement.
- La moitié des jeunes ménages (25-39 ans) devient rapidement propriétaires de son logement (50 %) et parallèlement le statut de locataire se réduit : 49 %.
- À partir de 40 ans, le statut d'occupation très majoritaire est l'occupation personnelle en tant que propriétaire, qui ne fait que croître avec l'âge (de 69 % pour les 40-54 ans à plus de 80 % pour les plus de 65 ans).
- À l'inverse, le statut de locataire diminue fortement avec l'avancée en âge. Un constat surtout vrai dans le parc locatif privé, où à partir de 55 ans, à peine 10 % des ménages restent locataires. À noter néanmoins un accroissement des

locataires du parc privé à partir de 80 ans (14 % contre 11 % pour les 65-79 ans). Ce constat témoigne d'un retour des personnes âgées en perte d'autonomie vers les petits logements, souvent situés en cœur de bourg/ville et proches des commerces et services.

- La part des locataires dans le parc public reste plus ou moins stable entre 18 et 65 ans, et tend à diminuer pour les personnes âgées.



B. Les marchés de l'habitat

En guise de préambule, les partenaires rappellent que Nantes et, dans une moindre mesure, Angers constituent des pôles attractifs pour les jeunes actifs du territoire choletais, malgré les déplacements quotidiens. Il est constaté une attractivité importante des territoires situés à mi-chemin entre Nantes et Cholet, dont Clisson et Sèvremoine. Au regard de cette situation, il paraît nécessaire que Cholet se positionne comme une ville-centre polarisante à une échelle territoriale au-delà de l'intercommunalité. La production de projets urbains qualitatifs en centre-ville semble être un moyen d'atteindre cet objectif. À ce titre, l'opération « Action Cœur de Ville » paraît être une opportunité. À noter, l'accès à la fibre optique (haut débit internet) constitue pour les jeunes publics une demande, constatée, prioritaire à l'accès à un jardin en centre-ville.

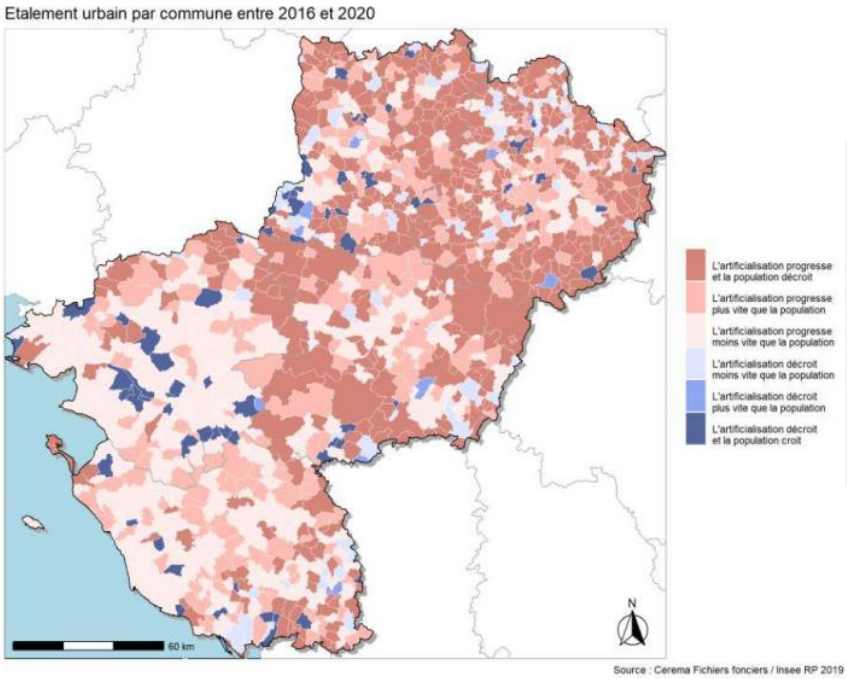
1. Le marché du foncier

a. Un mode de développement qui consomme de l'espace

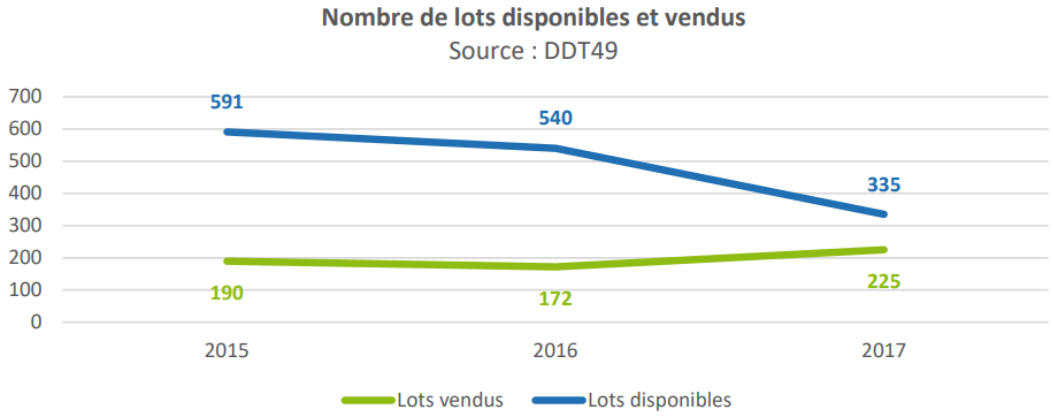
Les Pays de la Loire sont une région où la croissance démographique et économique est particulièrement forte, avec des conséquences en matière d'étalement urbain.

À l'échelle de Cholet Agglomération, l'artificialisation progresse dans la plupart des communes. À l'image du Baugeois ou du Segréen, certaines communes de l'est de l'Agglomération voient leurs surfaces artificialisées augmenter dans un contexte où la population diminue.

La limitation de l'artificialisation représente ainsi un des enjeux du développement résidentiel à l'échelle nationale, régionale et locale.



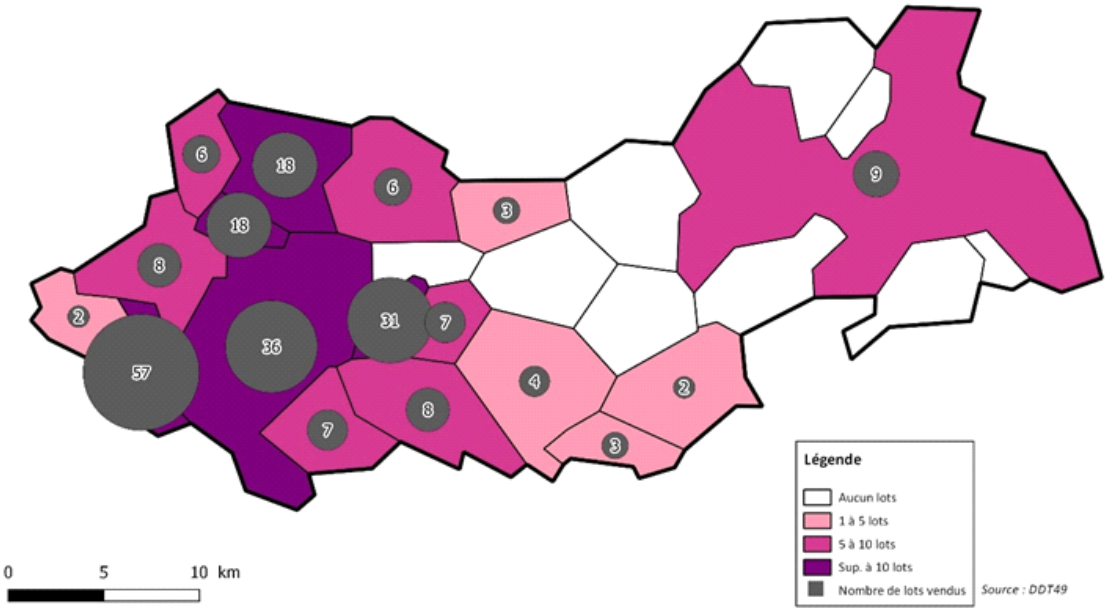
b. Une offre foncière suffisante mais territorialisée



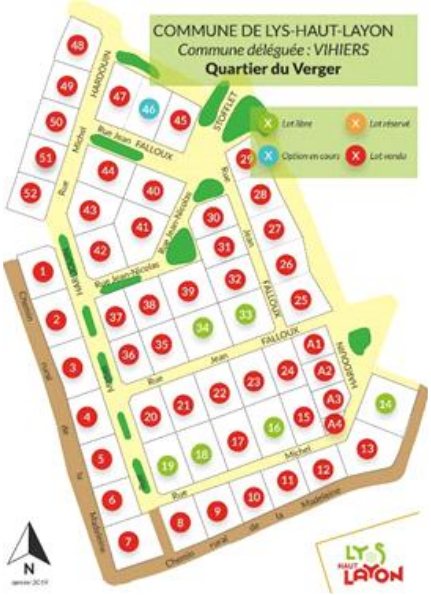
D'après les partenaires, la reprise du marché immobilier semble plus être un frémissement. Depuis quelques années, cette légère reprise répond à un développement maîtrisé et se concentre principalement sur Cholet. À l'est du territoire, la demande est moins importante et peut apparaître très localement. Ce développement sensible se confirme au regard des données issues du logiciel SITADEL et dont l'analyse précise que le marché est porté sur la construction de maisons individuelles.

La répartition des ventes par commune montre une forte disparité intercommunale entre les communes à l'Ouest (90 % des ventes) et celles au centre et à l'Est du territoire. L'offre foncière est en grande majorité structurée au travers de lotissements et ZAC. Sur le territoire de l'intercommunalité, le foncier opérationnel est majoritairement développé dans le cadre d'opérations publiques (lotissements communaux). Ainsi, sur les opérations d'aménagement en cours, 52 % des lots sont portées par les communes. Les opérateurs privés interviennent principalement à Cholet et sa périphérie (44% du foncier opérationnel). Enfin 4 % du foncier disponible est porté par l'entreprise publique locale Anjou Loire Territoire (AL-TER) qui a pour mission d'aider les collectivités actionnaires dans leurs projets d'aménagement, de développement économique et de construction d'équipements publics.

Nombre de lots vendus en 2017

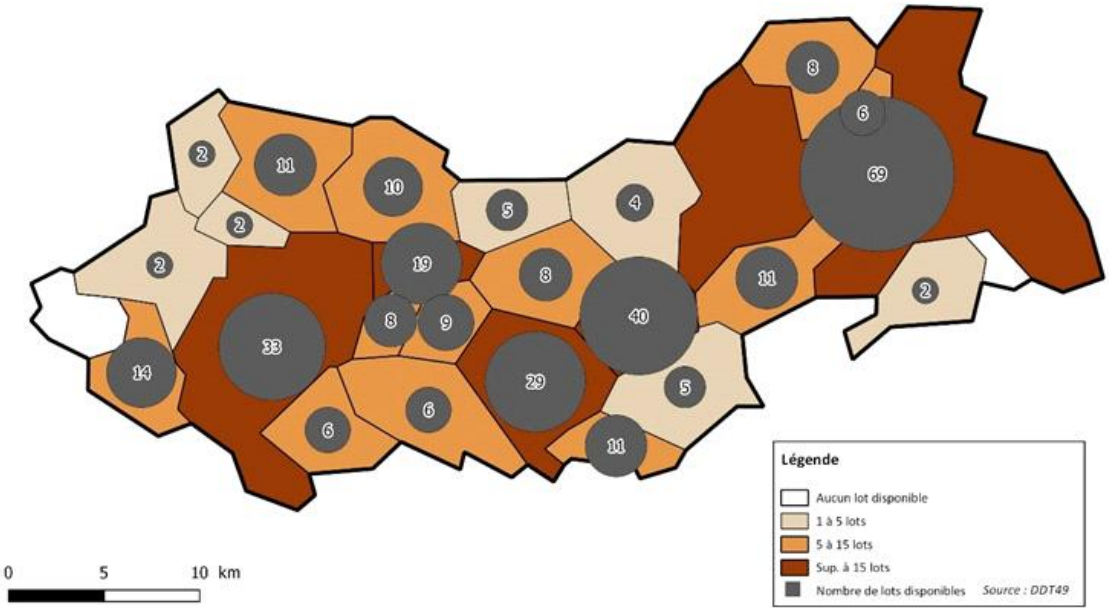


L'offre en diffus est limitée en fonction des secteurs mais les communes recensent une demande régulière pour des terrains « hors lotissement ». Si une majorité des communes ont un ou plusieurs projets en réserve, certaines fonctionnent sur une offre plus ancienne sans projet nouveau. Plusieurs communes sont aujourd'hui sans réserve foncière pour l'habitat, constat qui met en évidence un problème de rétention foncière au sein de l'enveloppe urbaine pour certaines communes.



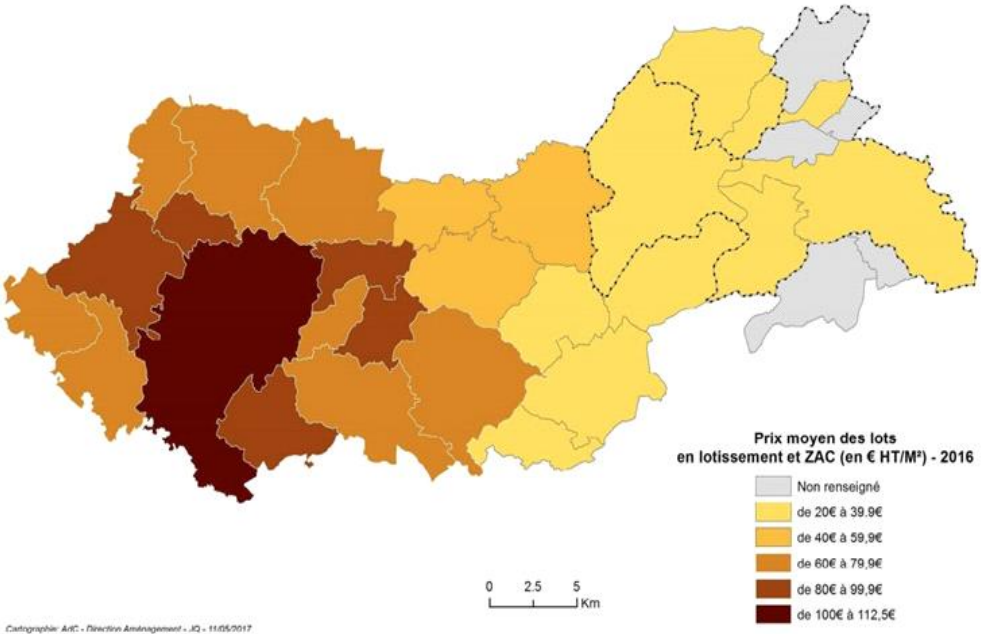
À noter par ailleurs que dans le cadre du PLUi-H, un repérage du foncier disponible sera réalisé sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Nombre de lots disponibles au 01/01/2018



À Cholet Agglomération au 1er janvier 2016, le prix moyen d'un lot dans une opération de logements (lotissement ou ZAC) est de 58 € HT/m². La carte des prix moyens des lots met en évidence la gradation des prix selon la localisation géographique des communes. Plus on se rapproche de la ville centre, plus les prix moyens des lots sont élevés. Les prix moyens des lots varient ainsi de :

- 112,5 € HT/m² sur la ville de Cholet,
- 60 à 99,9 € HT/m² dans les communes en première couronne,
- 40 à 59,9 € HT/m² dans les communes en deuxième couronne,
- Moins de 40 € HT /m² dans les communes en troisième et quatrième couronnes.

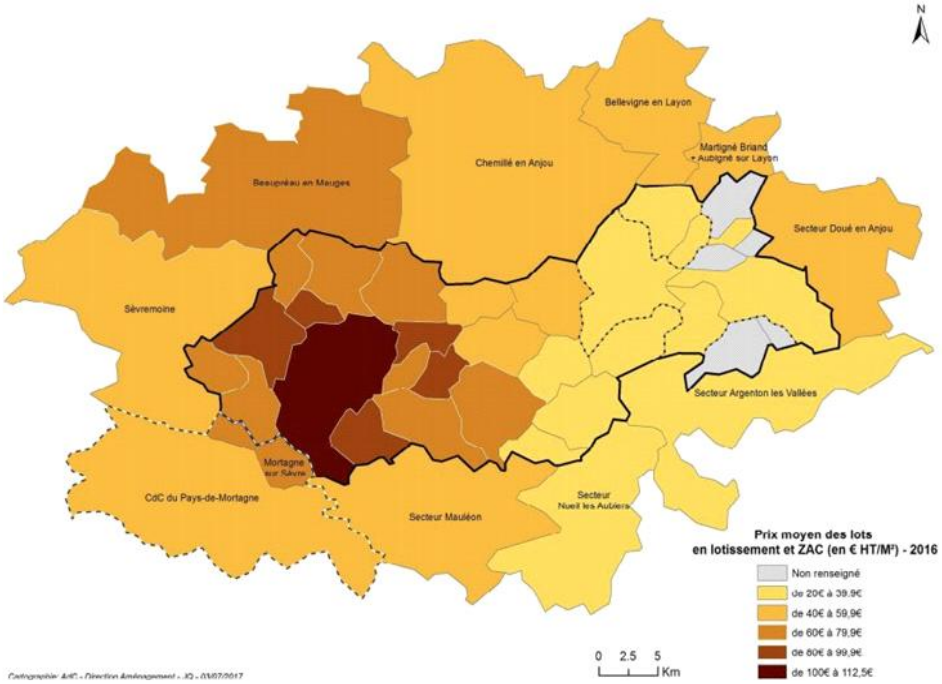


Si les prix sont élevés dans l'Ouest de Cholet Agglomération, ils diminuent progressivement vers l'est du territoire : 38 €/m² aux Cerqueux, 37,5 €/m² à Lys-Haut-Layon, 30 €/m² à Cernusson, 26 €/m² à Montilliers et Saint-Paul-du-Bois 26 €/m².

Par ailleurs, la carte sur les prix moyens des lots de logements mis en vente montre que certains territoires limitrophes proposent des prix très attractifs pour les primo-accédants. C'est le cas pour la commune de Sèvremoine, la Communauté

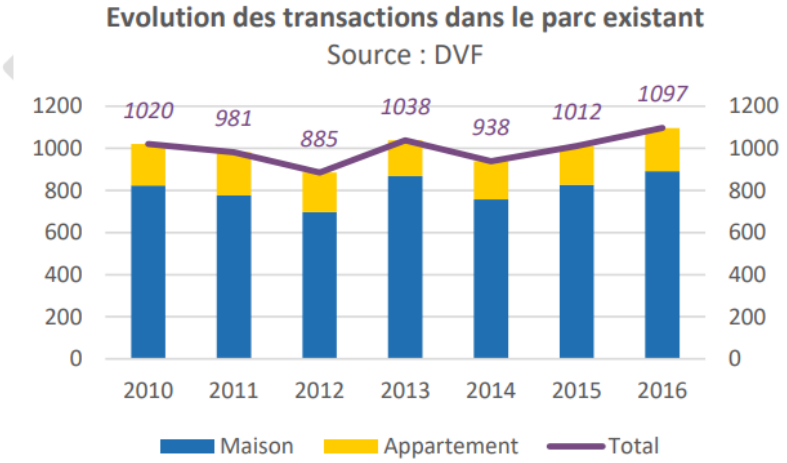
de Communes du Pays-de-Mortagne et le secteur de Mauléon/Saint-Pierre-des-Échaubrognes. Ces territoires limitrophes proposent des prix allant de 40 à 59,9 € HT/m², équivalents aux prix des lots à Coron, Vezins ou Chanteloup-les-Bois.

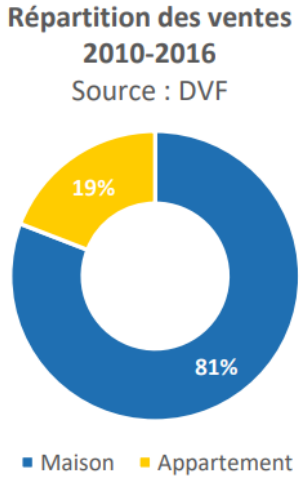
En plus d'une localisation géographique stratégique, ces territoires voisins disposent d'une bonne desserte routière.



2. Le marché de l'immobilier d'occasion

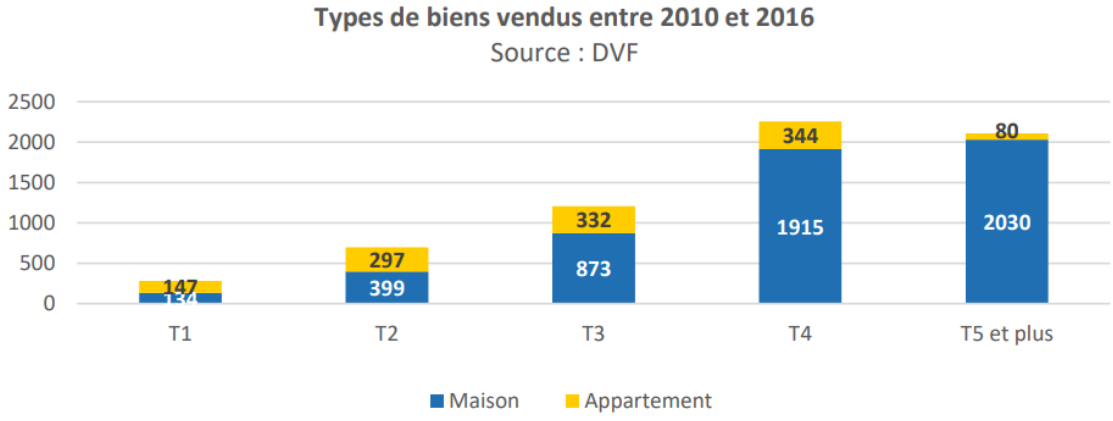
a. Un marché immobilier dynamique





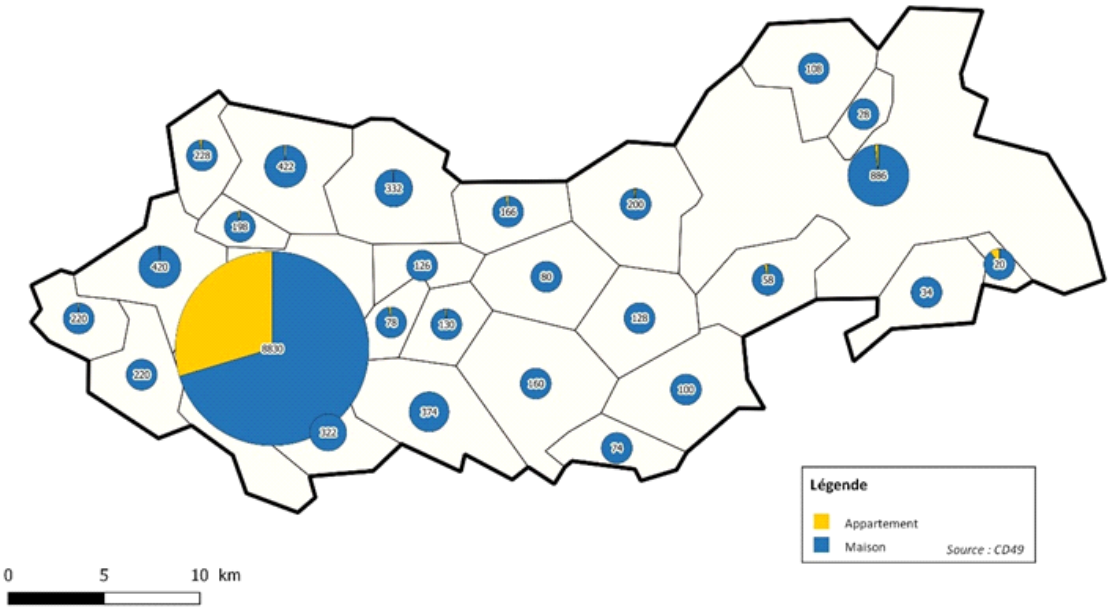
Les transactions dans le parc existant (achat de maisons ou d'appartements) constituent le principal moteur immobilier de l'intercommunalité. Ainsi, en 2016, les mises en chantier s'élevaient à 308, tandis que les achats dans le parc existant représentaient 1 097 transactions (soit trois fois plus). Un constat particulièrement vrai sur le secteur Est de Cholet Agglomération où les transactions dans l'ancien sont prépondérantes par rapport à la construction neuve.

De manière générale, le nombre de transactions s'est stabilisé depuis 2010 aux alentours de 900 à 1 000 ventes par an (12 % des transactions recensées à l'échelle du département) avec un pic sur l'année 2016 (1 097 transactions). Le marché de l'occasion a réussi à capter une part importante de la demande du fait, notamment, du contexte immobilier actuel plutôt favorable : évolution des prix, des taux d'intérêt, des dispositifs, etc.



Conformément à la structure du parc de logements du territoire, les acquéreurs se tournent essentiellement vers la maison individuelle (81 %). En moyenne, un peu moins de 200 appartements se vendent chaque année. Un segment de marché que l'on retrouve essentiellement à Cholet : 98 % des ventes d'appartements y sont localisées entre 2010 et 2016.

Ventes de logements par communes entre 2010 et 2016



Entre 2010 et 2016, la typologie des biens vendus est la suivante :

- Maisons : 73 % des biens vendus sont des T4 et plus
- Appartement : 56 % des biens vendus sont des T3 et T4
- Des logements plutôt grands adaptés à la demande des couples et des familles.

À l'image de la répartition du marché foncier, les volumes sont particulièrement importants sur la ville de Cholet.

b. Des prix de l'immobilier hétérogènes sur le territoire

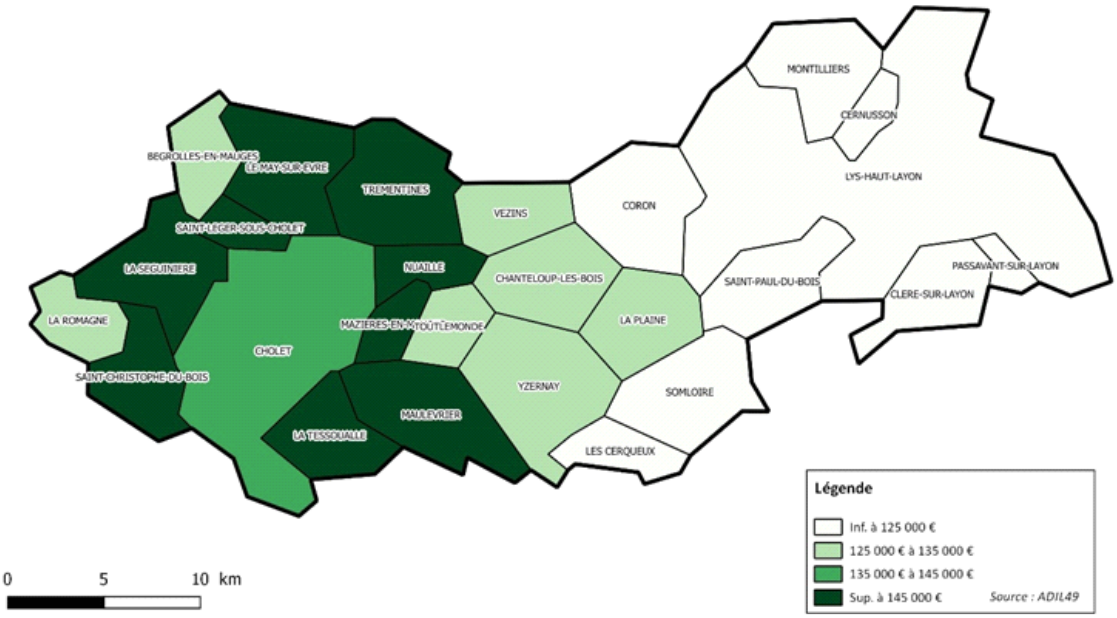
Source : DVF	**Prix maison T4-T6 2015**
Cholet	144 526 €
1ère couronne de Cholet Saint-Christophe-du-bois La Séguinière Saint-Léger-sous-Cholet Le May-sur-Evre Trémentines Mazières-en-Mauges Nuaillé La Tessoualle Maulévrier	150 000 €
Rural proche de Cholet La Romagne Bégrolles-en-Mauges Yzernay Toutlemonde La Plaine Chanteloup-les-Bois Vezins	135 000 €
Rural proche de Vihiers Les Cerqueux Somloire Coron Saint-Paul-du-Bois Lys-Haut-Layon Cléré-sur-Layon Passavant-sous-Layon Montilliers Cernusson	120 000 €
Cholet Agglomération	**137 382 €**

Globalement, les prix pratiqués sur le territoire restent accessibles et attractifs bien que plus élevés que sur le secteur de Saumur par exemple. Pour les acteurs du territoire, le prix du marché à Cholet permet, et même pour de courtes durées de mission sur le territoire (3-4 ans), d'acquérir un bien immobilier pour le positionner sur le marché de la location par la suite.

Les prix pratiqués révèlent des dynamiques immobilières différentes au sein de Cholet Agglomération avec des différences territoriales importantes entre Cholet et sa périphérie et l'est du territoire.

Les prix bas (notamment à l'Est du territoire) ne doivent cependant pas occulter une certaine disparité des prix au regard de la typologie, de la qualité et de la localisation des biens proposés à la vente. En effet, selon l'ancienneté des biens, la maison acquise nécessite, en plus du prix d'acquisition, un budget travaux plus ou moins conséquent. Si le critère déterminant pour les ménages n'est pas tant l'état du bien que son prix, à budget contraint, certains ménages pourraient alors connaître des difficultés financières.

Prix de vente d'une maison en 2015



3. Le marché de l'accession sociale

Pour rappel, Cholet Agglomération comptait plus de 30 657 ménages propriétaires occupants en 2021, soit 66 % des résidences principales. Entre 2010 et 2021, le territoire a gagné 2 059 propriétaires occupants (+ 7 %), évolution semblable à celle des résidences principales, confirmant ainsi l'intérêt des ménages locaux pour l'accession à la propriété. Or, au vu des niveaux de ressources plutôt bas d'une partie des habitants de Cholet Agglomération, l'accession à la propriété peut être freinée ou risquée pour un certain nombre de ménages (niveaux de prix trop élevés dans le neuf comme dans l'ancien pour une partie de la population locale, en particulier les primo-accédants qui ne disposent pas ou peu d'apport financier). C'est pourquoi le développement de l'accession sociale sur l'intercommunalité peut s'avérer particulièrement intéressant.

Actuellement, l'État, Cholet Agglomération et les communes ont développé des outils permettant de faciliter l'accession à la propriété à prix maîtrisé pour les ménages à revenus modestes.

a. La minoration du coût du foncier par les communes et la réduction de la taille des parcelles

La minoration du coût du foncier

La mise à disposition par les communes de foncier à prix réduit permet aux ménages plus modestes d'accéder à la propriété. Cependant, cela implique que le déficit de l'opération soit porté par la commune. Cette option est privilégiée par les communes les moins attractives, pour attirer de jeunes ménages sur leur territoire. La collectivité locale peut consentir une aide, sous la forme d'un rabais sur le prix de vente d'un terrain lui appartenant (pour rappel, une commune ne peut céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur, sauf si la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes).

La réduction de la taille des parcelles

À prix du m² équivalent, réduire la taille des parcelles est une stratégie qui permet aux ménages de réduire la charge foncière de leur projet immobilier.

Sur la base de ces modalités, les constructeurs proposent des maisons « clefs en main » aux jeunes ménages. En effet, la commercialisation du lotissement a été permise sur le territoire grâce aux constructeurs qui proposent des produits « terrain + maison » à des prix compatibles avec le budget des primo-accédants.

b. La location-accession sur le territoire

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics

en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État pour être éligible aux financements PSLA.

Lors des ateliers réalisés avec les partenaires et professionnels en septembre 2018, les bailleurs sociaux ont fait part de leur avis sur le PSLA, qui est selon eux un dispositif complexe. En effet, le PSLA demande un accompagnement spécifique de la part des bailleurs. Plusieurs explications sont avancées.

Premièrement, le futur acquéreur du PSLA est locataire du logement pendant 2 ans. À la fin de ce délai, il a la possibilité d'acheter le bien s'il respecte les conditions d'achat. Si le ménage n'a pas la capacité d'acheter le bien, le bailleur social doit le reloger dans un logement locatif social public. Le PSLA impose un suivi sur le long terme de la part du bailleur social.

Deuxièmement, les bailleurs sociaux doivent trouver des locataires intéressés par ce type d'accession à la propriété et valoriser le produit « PSLA », à la manière d'un constructeur de maisons individuelles. Les bailleurs sociaux indiquent que cette fonction est loin de leur métier social.

Également, pour réaliser une opération en PSLA, les bailleurs sociaux recherchent un équilibre dans le plan de financement des constructions. Ce point d'équilibre débute à partir de 3 ou 4 logements minimum dans un lotissement ou une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ces logements sont groupés sur des petits lots.

Enfin, la commercialisation des PSLA rencontre des difficultés sur le marché de l'habitat. Sur la ville de Cholet, les prix de sortie sont en concurrence avec les lots libres. Sur les communes périphériques de Cholet, les PSLA sont en concurrence avec les ventes de logements HLM. Les bailleurs sociaux précisent que les PSLA individuels sur la ville de Cholet trouvent des acquéreurs. En revanche, les PSLA individuels sur les communes périphériques ne se vendent pas ou peu. Les bailleurs sociaux sont obligés de les mettre en location à un niveau PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ce qui entraîne pour eux une perte financière. Les bailleurs sociaux s'accordent à dire que le PSLA en collectif ne fonctionnera pas.

Si aujourd'hui ce type d'opération peine à se développer sur le territoire, la location-accession est un dispositif plus adapté pour le secteur de Cholet et plus particulièrement la ville de Cholet, avec près de 30 logement produits, où les coûts du foncier sont plus élevés. En effet, le PSLA est un produit adapté aux zones tendues ; il se commercialise plus difficilement dans les zones détendues, car il est en concurrence avec les produits « libre de constructeur » et le parc ancien. Le prix du marché privé étant plus élevé à Cholet, le PSLA constitue une opportunité et une prise de risque confortable pour les particuliers.

Les intervenants rappellent également l'importance de mixer la production de logements locatifs sociaux dans les Quartiers prioritaires de la Politique de Ville (QPV) et les nouvelles opérations de l'habitat à l'échelle de Cholet Agglomération (accession libre, accession sociale, location libre, location sociale, petits logements, grands logements).

c. La mise en vente de logements locatifs sociaux publics

Les bailleurs sociaux sont confrontés à des contraintes financières qui impactent la gestion de leur budget et la réalisation de leurs opérations. Sur l'accession abordable, deux options s'offrent à eux : la vente de logements locatifs sociaux publics et la construction de PSLA.

Pour la vente de logements locatifs sociaux publics, les bailleurs sociaux établissent une liste de biens, puis proposent l'achat à leurs locataires. Les logements sont choisis en fonction de plusieurs critères : règles liées à la performance énergétique du logement vendu (classe E minimum), parc existant, revenus des locataires.

La mise en vente d'un logement locatif social public peut entraîner des travaux de la part du bailleur social. Les bailleurs sociaux indiquent que la vente d'un logement locatif social public entraîne la construction d'environ 3 logements sociaux.

Les intervenants se demandent si l'accession à la propriété est un objectif à atteindre pour tous les ménages. Il est relaté l'expérience de locataires HLM qui deviennent propriétaires d'un ancien logement HLM, sans mesurer l'ensemble des travaux de rénovation à réaliser, créant dans certains cas des situations d'impayés. D'autre part, des locataires HLM achètent des biens sur des communes dépourvues de réseaux de transports collectifs. De ce fait, ils doivent supporter des coûts de mobilité non anticipés.

Les bailleurs sociaux accompagnent les anciens locataires HLM qui deviennent des propriétaires dans la gestion de leur budget.

Les intervenants reconnaissent que Cholet Agglomération est un territoire où l'accession à la propriété est très recherchée par les ménages. Ils ont moins de difficultés financières que sur le reste du département, car les emplois sont nombreux sur le secteur, entraînant des ressources fiables. Les ménages disposent globalement de 2 salaires.

d. Le recours au Prêt à Taux Zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est destiné à faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes. Il prend la forme d'une aide financière de l'État destinée aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale.

Entre 2011 et 2015, sur Cholet Agglomération, 382 ménages ont utilisé un Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour acheter un logement neuf. Sur cette même période, l'EPCI comptabilise 1 740 logements commencés. Ainsi, 22 % des logements commencés ont été financés avec le PTZ.

Sur Cholet Agglomération, les ménages utilisent peu le PTZ dans le financement de leur projet d'accession à la propriété. Cette situation s'explique tout d'abord par le contexte économique actuel. Depuis quelques années, comme sur le plan national, l'EPCI enregistre une baisse de la construction de logements. Cette situation est due au ralentissement économique qui a retardé les projets d'accession à la propriété des ménages et durci les accords des prêts bancaires pour l'accession à la propriété.

La faible utilisation du PTZ s'explique aussi par le prix des terrains (destinés à la construction) très élevé à Cholet et sur sa première couronne. Le montant du PTZ permet difficilement aux ménages modestes d'équilibrer leurs plans de financement. À Cholet, entre 2011 et 2015, seulement 10 % des accédants à la propriété ont utilisé le PTZ (sur 431 logements commencés de 2011 à 2015). Pour les communes de la 1ère couronne, les proportions sont également basses : 10 % à Nuaillé, 16 % au May-sur-Èvre, 21 % à La Séguinière, 21 % à La Tessoualle, 22 % à Saint-Léger-sous-Cholet, 28 % à Saint-Christophe-du-Bois. Plus on s'éloigne de la ville centre, plus le pourcentage de ménages utilisant le PTZ s'accroît. Ainsi, 32 % des accédants à la propriété ont utilisé le PTZ à Coron, 33 % à Trémentines, 34 % à Maulévrier, 36 % à Saint-Paul-du-Bois, 49 % à La Romagne, 50 % à Tigné, 56 % à Chanteloup-les-Bois, 60 % à Cernusson, 67 % à Cléré-sur-Layon.

Nombre de PTZ en logement neuf délivrés entre 2011 et 2015
Source : ADIL 49

	PTZ 2011-2015		Logements commencés 2011-2015	
	En nombre	En part	En nombre	En part
Cholet	43	11 %	431	25 %
Cholet Agglomération hors Cholet	339	89 %	1 309	75 %
Cholet Agglomération	382	100 %	1 740	100 %

Depuis 2016, avec le retour d'un contexte plus favorable à l'accession (notamment en termes de conditions d'emprunt) et le retour du PTZ dans l'ancien, on observe une nette reprise de la consommation du PTZ : 405 PTZ distribués entre 2016

et 2017, soit plus de 202/an. Presque trois fois plus de PTZ ont ainsi été distribués sur ces 2 années que sur la période 2011-2015.

Extrait de la répartition géographique des PTZ dans le Maine-et-Loire *Source : ADIL 49*	**Total 2016-2017**		**Nombre de PTZ Pour 1 000 RP**
	Neuf	Ancien	
Cholet Agglomération	260	145	9
Angers Loire Métropole	883	334	9
Mauges Communauté	401	258	14
Saumur Val de Loire	155	173	8
Loire Layon Aubance	179	109	17
Maine-et-Loire	2 202	1 243	10

Coût moyen d'une maison acquise avec un PTZ en 2016-2017 *Source : ADIL 49*	**Maison neuve**	**Maison ancienne**
Cholet Agglomération	197 465 €	194 271 €
Angers Loire Métropole	220 761 €	180 177 €
Mauges Communauté	198 533 €	165 799 €
Saumur Val de Loire	188 310 €	152 779 €

4. Le marché locatif

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- Il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation plus ou moins régulière ;
- Il assure le renouvellement de la population et permet notamment le maintien des effectifs scolaires ;
- Il est la seule possibilité pour des ménages disposant de revenus modestes ou moyens de se loger ;
- Il permet aux jeunes en particulier de démarrer leur parcours résidentiel (83 % des ménages de moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif) ;
- Il permet de répondre aux besoins des familles séparées

Pour rappel, le parc locatif est plutôt important à l'échelle du territoire intercommunal, mais fortement concentré sur la ville de Cholet (2/3 du parc locatif). Avec 15 796 logements locatifs en 2021, le parc locatif représente 34 % des résidences principales. La répartition du parc locatif est la suivante :

- 9 353 logements du parc locatif privé,
- 6 443 logements du parc locatif public HLM,

a. Le parc locatif privé

Chiffres à retenir (Source : INSEE, FILOCOM) :

8 483	Logements locatifs privés recensés en 2015
+396	Logements entre 2010 et 2015
69%	Du parc construit avant 1990 dont 57% avant 1949
69%	Du parc est composé de logements de petits logements : 1 à 3 pièces

Un parc important mais concentré sur la ville-centre

Avec 9 353 logements locatifs dans le parc privé en 2021, Cholet Agglomération dispose d'un parc locatif privé représentant 20 % des résidences principales du territoire. Ce taux est inférieur à celui du département (22 %).

L'offre locative privée est présente sur l'ensemble des communes même si, en nombre, elle est très largement concentrée sur la ville centre : plus des 2/3 de l'offre intercommunale (70 %). Elle représente plus de 20 % des logements uniquement

sur Cholet (25 %). À noter que le parc locatif privé représente moins de 8 % des résidences principales à Chanteloup-les-Bois et Cernusson.

Globalement, l'offre tend à se développer sur le territoire et a vu son nombre augmenter de 1 266 unités depuis 2010. Cette hausse du parc est particulièrement visible à Cholet (+ 794 unités), Le May-sur-Èvre et Trémentines (+ 44 unités chacun) ou encore La Tessoualle (+ 30 unités) ; où des programmes neufs ont notamment vu le jour.

À noter que sur cette même période, La Séguinière a, à l'inverse, vu son parc locatif privé baisser de 23 unités, c'est aussi le cas de Lys-Haut-Layon ou Saint-Christope-du-Bois (- 3 unités chacun).

Malgré cette baisse sur certaines communes, le territoire reste plutôt propice à un investissement locatif intéressant : coût de l'immobilier attractif, demande existante, intérêt des investisseurs locaux, notamment à Cholet.

Un niveau de loyer inférieur à La moyenne départementale

Les niveaux des loyers pratiqués sur le territoire sont inférieurs à la moyenne départementale : en moyenne 640 € par mois pour une maison au 1er janvier 2017 (contre 677 € au niveau départemental). Les loyers de marché constatés évoluent beaucoup en fonction des secteurs géographiques :

Source : Observatoire des loyers ADIL/FNAIM au 1er Janvier 2017	**Loyer de marché appartement par mois**		**Loyer de marché maison par mois**	
Cholet Agglomération hors Cholet	6,9 €/m²	372 €	6,4 €/m²	616 €
Cholet	8,4 €/m²	385 €	7,3 €/m²	677 €
Cholet Agglomération	7,7 €/m²	415 €	6,9 €/m²	640 €
Maine et Loire	8,2 €/m²	442 €	7,3 €/m²	677 €

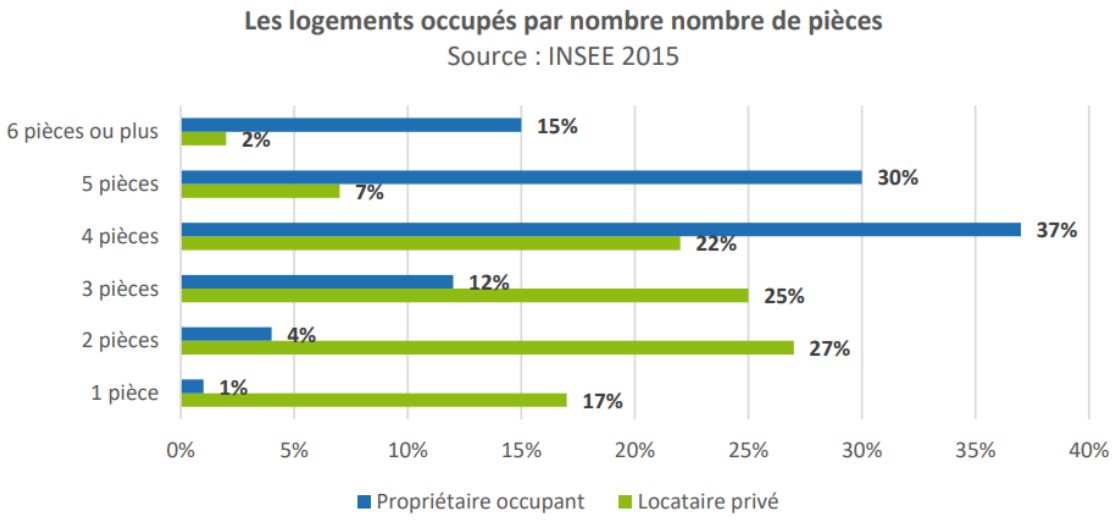
Ces loyers ne sont pas forcément en adéquation avec le niveau de ressources des ménages occupants, dont les plus modestes peuvent rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement. Le risque est d'assister à un repli de la clientèle la plus modeste vers un parc locatif dégradé, qui offre des niveaux de loyer correspondant mieux à leur budget. Cette situation est également liée au fait que l'offre locative sociale n'est pas suffisamment développée sur le territoire communautaire, contraignant ainsi une partie des locataires à se maintenir dans un parc privé qui ne correspond pas toujours en termes de loyer à leur niveau de ressources, et en termes de confort à ce qu'ils sont en droit d'attendre.

D'après les données FILOCOM, on compte 162 logements locatifs privés conventionnés au 1er janvier 2017, soit seulement 1 % du parc privé avec des loyers maîtrisés.

Exemple d'annonces locatives recensées sur le site internet Le Bon Coin (février 2019)

Une majorité de petits logements

À l'échelle intercommunale, la taille des logements privés locatifs diffère par rapport au parc occupé en propriété : 69 % des logements font moins de 4 pièces (contre 17 % pour les résidences principales des propriétaires occupants). Les petits logements sont fortement localisés sur la ville centre, qui concentre plus de 80 % des T1-T2 de l'intercommunalité.



b. Une concentration de copropriétés à Cholet

En 2016, Cholet Agglomération a lancé une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec un volet copropriétés sur le quartier prioritaire Favreau à Cholet. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR) Favreau - Les Mauges, porté par l'EPCI. Celle-ci a consisté à réaliser le diagnostic complet de chaque copropriété, étudier la faisabilité

de différentes actions (accompagnement de la gestion de la copropriété, définition de plusieurs scénarios de travaux adaptés aux capacités financières de chaque copropriétaire, etc.) permettant d'enclencher des actions concrètes dans le cadre de l'OPAH. Cette étude pré-opérationnelle a concerné 8 immeubles, soit 186 logements. Elle n'a finalement pas été suivie d'une OPAH.

De manière générale, d'après les partenaires, l'identification des copropriétés pose problème et interroge sur les critères de l'ANAH. Il faudrait pouvoir recenser les petites copropriétés mal organisées, sans charges communes, notamment situées en centre-ville de Cholet. Parallèlement, les élus s'inquiètent du phénomène de division de grandes maisons en petits logements. L'absence de demande sur le marché et les problèmes de gestion mettent en question leur pérennité.

c. Un parc social conséquent

La plupart des données de cette présente partie sont issues du projet de diagnostic du parc de logements locatifs sociaux publics réalisé par Cholet Agglomération en octobre 2018.

6 796	Logements locatifs sociaux recensés en 2017
+ 506	Logements entre 2007 et 2017
2 034	Demandes au 1er janvier 2018
957	Demandes satisfaites en 2017 (soit 47 % des demandes)

Une concentration de l'offre sur Cholet

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), Cholet Agglomération compte 6 796 logements sociaux au 1er janvier 2017, ce qui représente environ 15 % des résidences principales. 4 922 logements sont localisés à Cholet, soit 73 % de l'offre de Cholet Agglomération. Le territoire dispose ainsi du 2ème parc HLM du département.

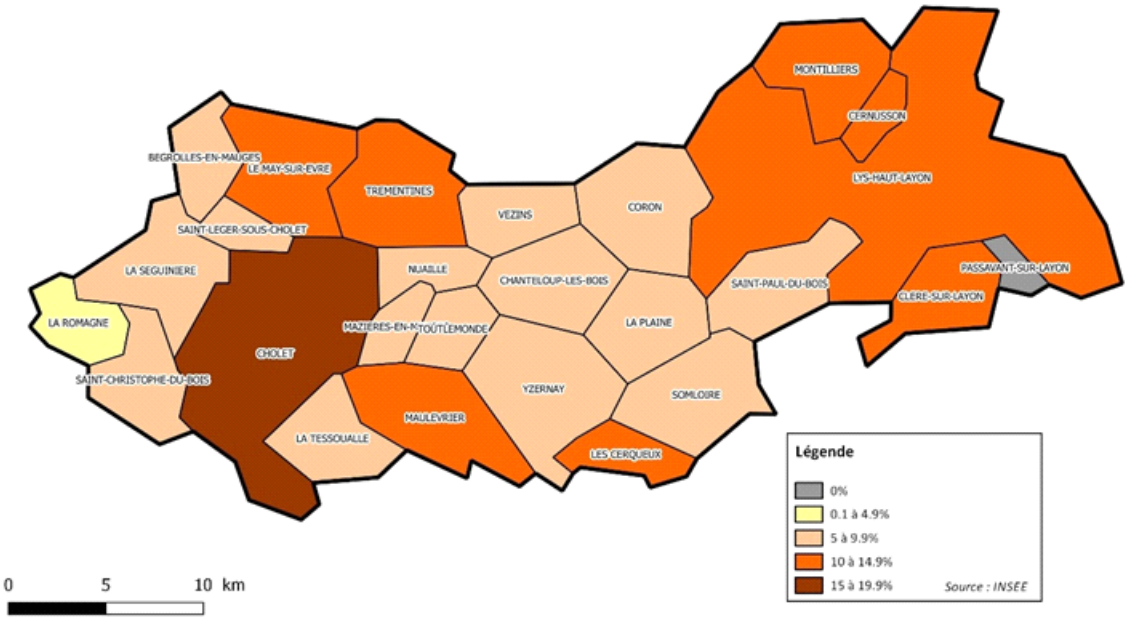
Source : RPLS 2017	**Nombre de logements locatifs sociaux en 2022**	**Part de LLS / résidences principales**
Bégrolles-en-Mauges	45	6,1 %
Cernusson	14	11,3 %
Chanteloup-les-Bois	21	7,4 %
Cholet	4 922	19,6 %
Cléré-sur-Layon	22	14,7 %
Coron	45	6,8 %
La Plaine	49	9,7 %
La Romagne	42	4,9 %
La Séguinière	91	5,6 %
La Tessoualle	82	5,7 %
Le May-sur-Èvre	179	11,4 %
Les Cerqueux	38	11,0 %
Lys-Haut-Layon	418	12,9 %
Maulévrier	132	10,7 %
Mazières-en-Mauges	32	7,5 %
Montilliers	54	11,6 %
Nuaillé	62	9,2 %
Passavant-sur-Layon	0	0,0 %
Saint-Christophe-du-Bois	63	6,0 %
Saint-Léger-sous-Cholet	110	8,4 %

Source : RPLS 2017	Nombre de logements locatifs sociaux en 2022	Part de LLS / résidences principales
Saint-Paul-du-Bois	25	9,7 %
Somloire	47	8,6 %
Toutlemonde	28	5,8 %
Trémentines	141	12,2 %
Vezins	59	8,4 %
Yzernay	75	9,7 %
Cholet Agglomération	**6 796**	**15,0 %**

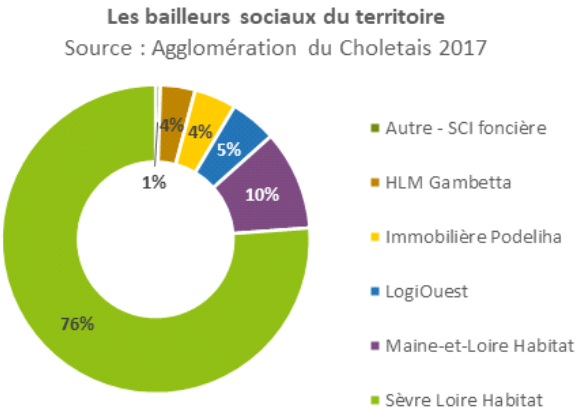
Les taux sont relativement élevés (entre 10 et 15 %) à l'Est du territoire (Vihiersois) et dans plusieurs communes de la première couronne.

Une majorité de communes (15 sur 26) ont un taux relativement faible (entre 5 et 10 %), et deux communes (La Romagne et Passavant-sur-Layon) ont un taux particulièrement bas (moins de 5 %).

Part des logements locatifs sociaux publics dans les résidences principales en 2016



Pour répondre à la demande en logement social, plusieurs organismes interviennent sur le territoire : Maine-et-Loire Habitat, Sèvre Loire Habitat, LogiOuest, HLM Gambetta, Immobilière Podeliha, etc. Sèvre Loire Habitat est le bailleur social le plus présent : il concentre 76 % du parc locatif social du territoire intercommunal. Toutefois, depuis la création de Cholet Agglomération, Maine-et-Loire Habitat apparaît comme le second bailleur avec une offre de 669 logements (soit 10 %).



Le développement du parc locatif social

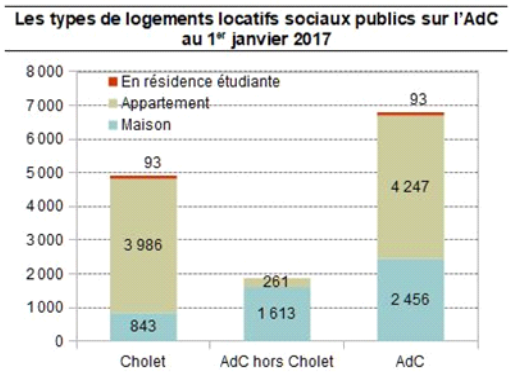
Même si le parc social s'est surtout développé avant les années 1990 sur Cholet Agglomération, 26 % des logements sociaux ont été construits entre 1990 et 2015. Entre 2015 et 2017, le parc locatif social s'est étoffé de 72 logements (moyenne de 36 logements par an), soit une évolution de 1 %.

Une des problématiques porte sur la répartition de la production de logements sociaux à l'échelle de Cholet Agglomération. Les intervenants de l'atelier habitat de septembre 2018 ont ainsi rappellé le « contexte détendu du marché du logement social sur Cholet Agglomération ». Néanmoins, le marché locatif social tend à changer. Comme partout sur le département et dans les Pays de la Loire, le taux de tension de Cholet Agglomération qui était de 1,75 en 2017 se rapproche de 1,99 en 2019, témoignant d'une relative augmentation. Le constat doit donc être nuancé.

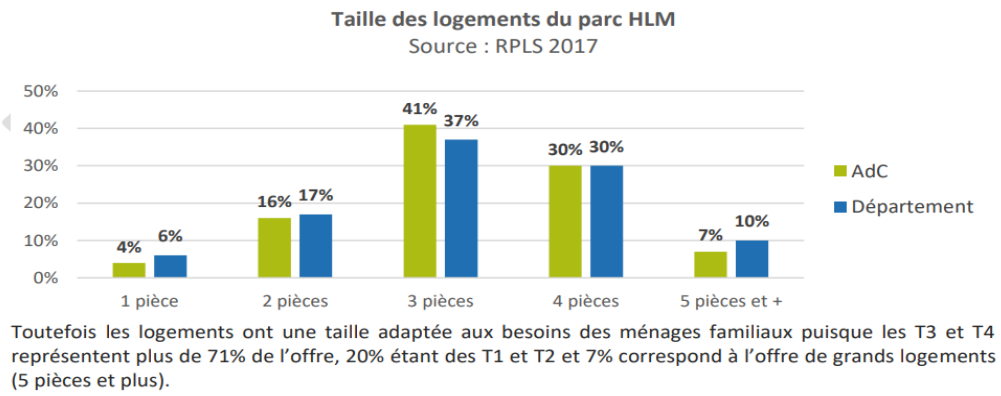
Un parc majoritairement collectif

Cholet Agglomération dispose d'un parc locatif social majoritairement collectif qui n'est pas forcément en adéquation avec la demande locale. En 2017, 62 % du parc locatif social public de Cholet Agglomération est constitué d'appartements (soit 4 247 logements). Par ricochet, 36 % du parc correspond à des maisons (2 456 logements).

La ville de Cholet, qui concentre 72 % de logements locatifs sociaux publics de Cholet Agglomération (4 922 logements), propose 81 % d'appartements (soit 3 986 logements). A contrario, sur les communes hors Cholet, la maison individuelle domine, avec 86 % du parc social public (soit 1 553 logements).



Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2017



Toutefois, les logements ont une taille adaptée aux besoins des ménages familiaux, puisque les T3 et T4 représentent plus de 71 % de l'offre, 20 % étant des T1 et T2 et 7 % correspond à l'offre de grands logements (5 pièces et plus).

Un parc relativement ancien avec des perspectives importantes de rénovation

Sur Cholet Agglomération, le parc de logements locatifs sociaux publics est relativement ancien : 74 % ont été construits avant 1990 (4 990 logements), dont 45 % ont été construits avant 1974 (3 007 logements).

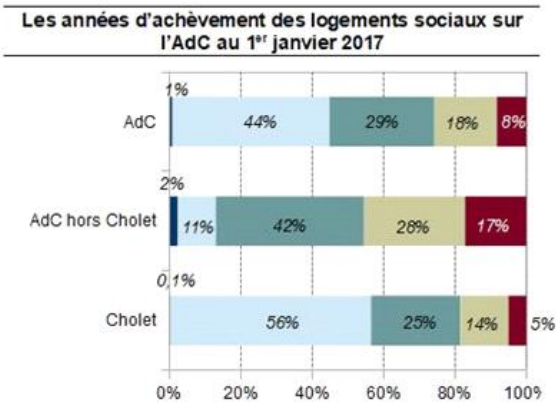
Le graphique fait apparaître une période de forte construction entre 1949 et 1974, avec 44 % du parc social public produit sur cette période (2 961 logements). Ce taux est plus fort sur la ville de Cholet, dont plus de la moitié du parc date de cette période (56 %, soit 2 769 logements).

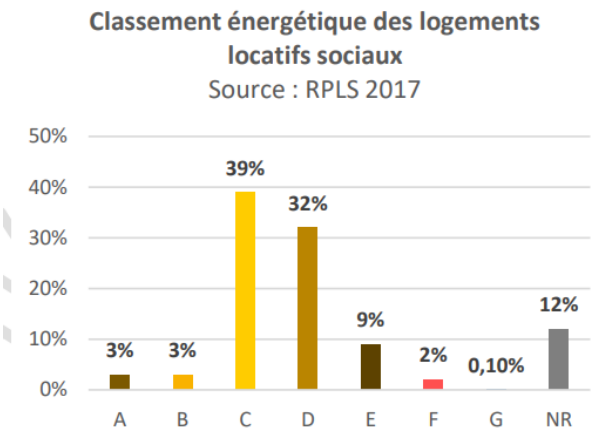
Les enjeux prioritaires en matière de rénovation se situent principalement sur la ville de Cholet, bien que les communes rurales aient également des besoins de réhabilitation de leur parc de logements sociaux. Les perspectives de rénovation thermique et d'adaptabilité représentent un enjeu fort de la politique locale des bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, 71 % du parc de logements locatifs sociaux publics se situe en classe D ou C (4 830 logements). Et 23 % des logements sont très mal classés : en classe G, F, E ou non renseigné (1 548 logements).

Au regard des premières réglementations thermiques (la première date de 1974), les perspectives d'amélioration du parc restent fortes sur le territoire.

Lors des ateliers réalisés en septembre 2018 avec les partenaires et professionnels, la requalification thermique des logements sociaux a été identifiée comme un enjeu important. Néanmoins, elle est souvent freinée par le coût qu'elle représente.



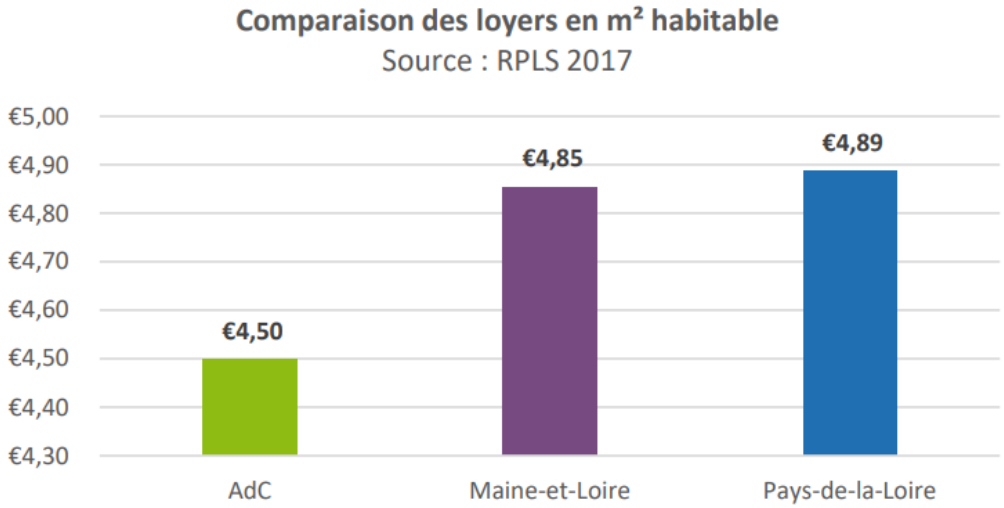


Certains logements nécessitent un investissement lourd pour obtenir une étiquette énergétique acceptable. Se pose alors la question de la démolition-reconstruction.

Des loyers plutôt bas sur Cholet Agglomération

Selon RPLS, les loyers des logements locatifs sociaux sont relativement accessibles. En effet, la comparaison des loyers sur les différentes échelles montre que les loyers sont plus faibles dans Cholet Agglomération en comparaison des moyennes départementale et régionale. Ainsi, le loyer est de 4,50 €/m² sur l'EPCI ; alors qu'il est de 4,85 €/m² en Maine-et-Loire et de 4,89 €/m²dans Pays de la Loire.

Sur la ville de Cholet, les loyers moyens sont inférieurs à la moyenne de l'EPCI : 4,41 €/m² en moyenne. C'est à Saint-Christophe-du-Bois, en première couronne de Cholet, que l'on retrouve les loyers les plus élevés : 5,37 €/m² en moyenne.



Le projet de renouvellement urbain de Favreau – Les Mauges à Cholet

Après l'important programme de réhabilitation mené en 2003 sur le quartier Jean Monnet (démolition, reconstruction), qui a permis de donner une nouvelle dynamique au quartier, Cholet Agglomération et la Ville de Cholet sont engagées depuis 2016 dans un programme de renouvellement urbain dans l'un de ses quatre quartiers prioritaires, le quartier Favreau - Les Mauges. Cette vaste opération porte sur l'habitat, les équipements, le commerce et les espaces publics. Elle est réalisée en partenariat avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ainsi que les bailleurs sociaux Sèvre Loire Habitat et LogiOuest.

Du côté de l'habitat, 2 opérations sont à distinguer :

- Une opération menée par Sèvre Loire Habitat, qui concerne la rénovation de 170 logements. À la suite d'une enquête menée auprès des locataires, les actions sont organisées autour de deux axes : des travaux pour adapter les logements aux enjeux énergétiques avec des interventions sur les façades, le chauffage, l'isolation des combles et des travaux pour améliorer le confort, en intervenant sur les équipements sanitaires, les peintures, les installations électriques, etc. Ces travaux permettront une économie de 50 % sur les charges de chauffage. L'investissement est de 28 000 € par logement, soit un total de 4,8 million d'euros.
- Une seconde opération menée par LogiOuest, qui permet la réalisation des travaux sur 4immeubles de 275 appartements. D'importants travaux d'isolation thermique par l'extérieur et la reprise des réseaux de chauffage figurent au programm,e ainsi qu'une opération de résidentialisation, afin de matérialiser au pied de chaque tour une zone réservée aux locataires. Ces derniers seront mobilisés sur le contenu de ces travaux.

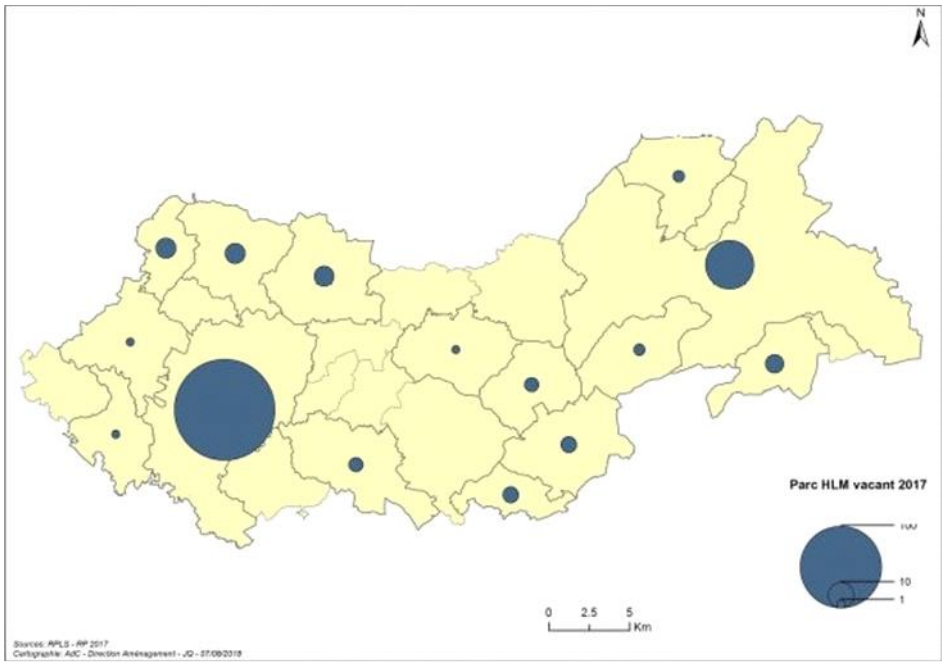
Une dernière opération concerne les copropriétés du quartier (explicitée dans la partie copropriétés de ce rapport).

Les besoins en logements sociaux

- Une faible vacance du parc :

Au 1er janvier 2017, le parc locatif social public de Cholet Agglomération est très bien utilisé puisque 97 % des logements sont loués (soit 6 565 logements). En 2017, la vacance du parc social est de 3 %, soit 231 logements. Celle-ci évolue peu puisqu'en 2006, le taux de logements sociaux vacants de Cholet Agglomération étaient de 3 % (soit 171 logements). Si la ville de Cholet concentre le plus de logements locatifs sociaux publics vacants (152 logements en 2017), le taux de vacance reste stable. À l'inverse, sur Cholet Agglomération hors Cholet, la progression du taux de vacance est plus importante (+ 4 points entre 2006 et 2017), mais leur nombre est à relativiser.

Répartition des logements locatifs sociaux publics vacants par commune sur Cholet Agglomération en 2017 (Source : SCoT – DREAL Pays de la Loire/RPLS 2017)



À noter que même si le parc de logements vacants reste limité sur Cholet Agglomération, la vacance de longue durée (> de 3 mois) s'impose avec 55 % (soit 126 logements). Lors des ateliers avec les partenaires et les professionnels, l'exemple du quartier de la Colline a été évoqué, où les logements proposés ne correspondent plus aux attentes (il faudrait diviser de grands logements et réhabiliter les logements pour leur conférer plus de confort, etc.).

- Une occupation de longue durée :

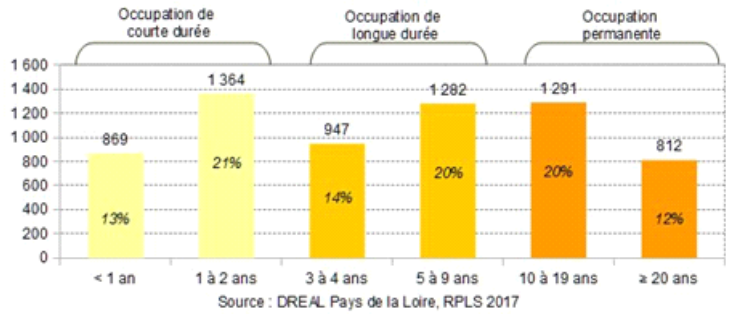
À l'échelle de Cholet Agglomération, 34 % des logements locatifs sociaux publics (2 233 personnes) sont occupées pendant une période relativement courte (moins de 2 ans). Le logement social public est occupé par des locataires, soit dans l'attente d'un autre logement locatif (privé ou public), soit dans l'attente d'accéder à la propriété.

66 % des logements sont occupés depuis plus de 3 ans, dont 32 % depuis plus de 10 ans (2 103 personnes). On peut considérer qu'une occupation depuis plus de 10 ans est une occupation " permanente ".

Ainsi, les durées d'occupation font apparaître deux catégories de ménages :

- Des ménages « mobiles » (ancienneté d'emménagement inférieure à 2 ans) pour qui le logement social est une étape dans leurs parcours résidentiel.
- Des ménages « captifs » présents dans le parc HLM depuis au moins 3 ans, ne trouvant pas de sortie convenable.

L'ancienneté d'emménagement dans un logement locatif social public sur l'AdC au 1er janvier 2017



Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2017

Les raisons du départ du logement HLM sont diverses : changement pour un autre logement locatif (logement trop petit), changement pour des raisons familiales (séparation/divorce), changement pour des raisons professionnelles (changement de lieu de travail).

Les bailleurs signalent, de manière générale, des taux de rotation de plus en plus long révélateur d'une population de plus en plus captive du parc HLM et générant des besoins supplémentaires pour le développement du parc.

- Un marché locatif détendu :

Au 1er janvier 2018, Cholet Agglomération comptabilise 2 034 demandes de logements locatifs sociaux publics, soit 11 % de la demande départementale (19 329 ménages en Maine-et-Loire). Dans le même temps, à la fin de l'année 2017, Cholet Agglomération enregistre 957 attributions de logements sociaux, soit 11 % des attributions départementales (8 592 attributions de logements).

Nombre de demandes en cours en 2018 et nombre d'attributions en 2017 sur l'AdC

	Cholet	AdC hors Cholet	AdC	Département
Demandes en cours externes	871	345	1 216	10 976
Demandes en cours locataires HLM	667	151	818	8 353
Demandes en cours au 01/01/2018	**1 538**	**496**	**2 034**	**19 329**
Demandes satisfaites externes	483	199	682	5 929
Demandes satisfaites locataires HLM	212	63	275	2 663
Demandes satisfaites (attributions) en 2017	**695**	**262**	**957**	**8 592**
Parc HLM proposé à la location en 2017	4 922	1 874	6 796	62 758

En 2017, Cholet représente 73 % des demandes satisfaites de Cholet Agglomération (soit 695 demandes satisfaites).

Au 1er janvier 2018, Cholet concentre 76 % des demandes en cours de Cholet Agglomération (soit 1 538 demandes en cours).

Le marché du logement locatif social est globalement détendu sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le ratio de Cholet Agglomération entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions de logements sociaux, hors mutations internes au parc social, est de 1,78 en 2018. Pour la ville de Cholet, le ratio est également inférieur à 2 (ratio de 1,80). Pour les communes Cholet Agglomération hors Cholet, le ratio est également inférieur à 2 (ratio de 1,73).

On note cependant une hausse de la demande en cours : depuis 2003, la courbe de la demande de logements est passée de 1 607 demandes à 2 034 demandes en 2017 (+ 27 % en 15 ans). En 2018, sur 2 034 demandes de logements locatifs sociaux publics : 60 % de demandes sont externes (soit 1 216), c'est-à-dire des personnes qui n'habitent pas dans le parc HLM, et 40 % de demandes sont internes (soit 818). Cette répartition est relativement proche de celle observée à l'échelle départementale (57 % de demandeurs externes et 43 % de demandeurs internes).

- Les statuts d'occupation des demandeurs

40 % des demandes (soit 818) correspondent aux ménages qui vivaient déjà dans le parc HLM et qui demandent à changer de logement HLM. Ils représentent 29 % des bénéficiaires (soit 275 demandes).

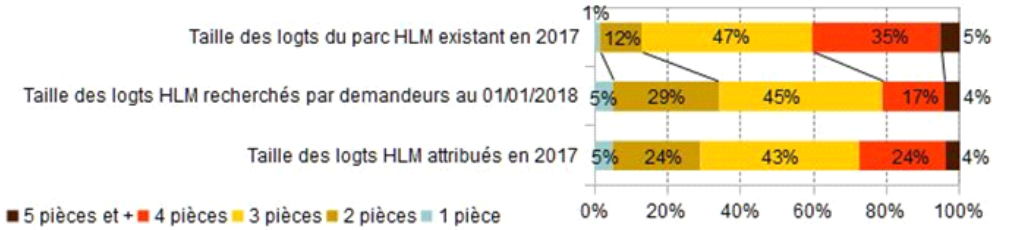
Les ménages qui viennent du parc privé représentent 20 % des demandeurs (soit 416 demandes) et 21 % des bénéficiaires (soit 205 demandes). Ces ménages sont :

- Soit à la recherche d'un logement avec un loyer plus faible que dans le privé,
- Soit à la recherche d'un logement de meilleure qualité et plus adapté que dans le privé.

Enfin, les ménages qui vivaient chez leurs parents ou chez une personne de leur famille arrivent en troisième position. Ils représentent 10 % des demandeurs (soit 196 demandes) et 19 % des bénéficiaires (soit 181 demandes). Le logement HLM est pour eux :

- Un moyen d'accéder à l'indépendance par rapport à leurs parents,
- Une solution d'attente, afin de constituer un projet d'accession à la propriété,
- Une vraie solution pour se loger à long terme.

Comparaison du parc HLM existant en 2017, de la demande de logements HLM au 01/01/2018 et des logements HLM attribués en 2017 sur l'AdC hors Cholet



Source : CREHA OUEST, Fichier commun de la demande locative sociale 2017

- Les logements demandés

Si on compare la taille des logements du parc social de Cholet Agglomération hors Cholet avec la taille des logements recherchés par les demandeurs sur ce même secteur, on constate un décalage assez important. Ainsi, 13 % du parc public est composé de logements d'1 ou 2 pièces, alors que 34 % des ménages en sont demandeurs (soit 21 points de différence). Si on détaille les T1 et les T2, il manque avant tout des T2. En 2017, 29 % des logements attribués sont des T1 et T2.

Les logements de 3 pièces sont les logements les plus demandés (45 %). Pourtant, cette typologie est la plus représentée encore dans le parc (47 %) que dans la demande. En 2017, 43 % des logements attribués sont des T3.

Les logements de 4 pièces et + représentent 21 % des demandes contre 40 % de l'offre. Ce parc est suffisamment important pour couvrir la demande. En 2017, 28 % des logements attribués sont des T4 et plus.

Le parc locatif social public au regard des lois

- Le minimum de 20 % de logements sociaux de la loi SRU :

Quatre communes de Cholet Agglomération sont concernées par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), qui impose l'obligation de disposer d'un taux minimum de logements sociaux : Cholet, Le May-sur-Èvre, La Séguinière et Lys-Haut-Layon.

En effet, ces 4 communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants, sont comprises dans une agglomération, au sens du recensement général de la population, de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Sur Cholet Agglomération, le secteur n'étant pas identifié comme marché tendu en logements locatifs publics, le taux à atteindre est de 20 % de logements locatifs sociaux au lieu de 25 %.

En 2024 ~~2017~~, l'inventaire des logements sociaux de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Maine-et-Loire indique que les taux de logements sociaux dans ces 4 communes sont les suivants :

- 22,30 % ~~20,7 %~~ à Cholet ;
- 16,29 % ~~11,7 %~~ à Le May-sur-Èvre ;
- 11,14 % ~~6,6 %~~ à La Séguinière ;
- 13,76 % ~~11,5 %~~ à Lys-Haut-Layon.

À la suite de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et ses décrets d'application n° 2017-835 et n°2017-840 du 5 mai 2017, qui prévoient de recentrer l'application du dispositif SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) sur les territoires à enjeux, dans lesquels les besoins sont avérés et quantifiés, Cholet Agglomération a déposé un dossier d'exemption 2026-2028 ~~2018-2019~~ du dispositif SRU pour les communes du May-sur-Èvre, de la Séguinière et Lys-Haut-Layon.

~~En effet, le marché local du logement social de Cholet Agglomération (Cholet Agglomération) affiche une absence de tension sur le parc locatif social public. En 2016, le ratio entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux publics (hors mutations internes au parc social) est inférieur à 2 comme le précise la loi (1,75 pour Cholet Agglomération). Le 27 décembre 2018, l'État a validé l'exemption du dispositif SRU pour les communes du May-sur-Èvre, de La Séguinière et Lys-Haut-Layon sur la période 2018-2019. Pour la période 2023-2025, l'État a validé l'exemption du dispositif SRU pour Le May-sur-Èvre et Lys-Haut-Layon, mais a refusé l'exemption pour La Séguinière, qui a alors élaboré un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'État et Cholet Agglomération, afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale.~~

Le marché local du logement social de Cholet Agglomération (Cholet Agglomération) affiche une certaine tension sur le parc locatif social public. En 2024, le ratio entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions de logements locatifs sociaux publics (hors mutations internes au parc social) est supérieur à 2 comme le précise la loi (5,5 pour Cholet Agglomération). Pour la période 2023-2025, l'État a validé l'exemption du dispositif SRU pour Le May-sur-Èvre et Lys-Haut-Layon, mais a refusé l'exemption pour La Séguinière, qui a alors élaboré un Contrat de Mixité Sociale (CMS) avec l'État et Cholet Agglomération, afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale. Une demande d'exemption du dispositif SRU a été formulée pour les communes du May-sur-Èvre, de La Séguinière et Lys-Haut-Layon sur la période 2026-2028.

- La loi Égalité et Citoyenneté :

La loi Égalité et Citoyenneté, du 27 janvier 2017, dans son titre 2, a pour objectifs de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales. Plus particulièrement, la loi demande aux EPCI de prendre en compte trois objectifs dans leur politique local de l'habitat et de peuplement :

- L'obligation d'attribuer 25 % des logements sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) aux 25 % des ménages les plus pauvres (1er quartile) ayant déposé une demande de logement,
- L'obligation de consacrer un pourcentage des attributions situés en QPV aux quartiles 2, 3 et 4 (uniquement pour les EPCI dotés d'un QPV). À défaut d'une orientation prise par la CIL, ce taux est fixé à 50 %,
- L'obligation pour chaque bailleur social et chaque réservataire de consacrer 25 % des attributions à des ménages DALO, ou à défaut, à des publics prioritaires. Cette obligation s'applique sur les logements qui ne relèvent pas du contingent préfectoral.

En 2017, 13 % des logements sociaux hors QPV sur Cholet Agglomération ont été attribués au 1er quartile (25 % des ménages les plus pauvres) et 76 % aux quartiles 2, 3 et 4.

C. Les publics à besoins spécifiques

1. Les gens du voyage : des aires d'accueil qui répondent aux besoins

Le territoire communautaire compte une aire d'accueil permanente située dans la ville de Cholet. On y compte 40 ~~38~~ places caravanes réparties sur 20 ~~19~~ emplacements. La gestion est déléguée à la société Vago. Cholet dispose également d'une aire de grand passage, aménagée en 2016, de 50 à 200 places.

~~Par ailleurs, une aire de grand passage a été aménagée en 2016 à Cholet après une période de rotation des terrains et des communes.~~

Le stationnement dans l'aire d'accueil est limité à 3 mois. Il est cependant possible de le prolonger avec un justificatif de scolarisation des enfants et/ou d'insertion professionnelle des adultes.

Fonctionnement de l'aire d'accueil de Cholet :

- Caution : 100 €
- Emplacement : 3 €/jour (1,5 € pour les plus de 60 ans)
- Eau : 2,60 €/m3
- Électricité : 0,20 €/KWh
- 19 douches dont 4 PMR
- 19 WC dont 4 PMR

Aire d'Accueil	Nombre de Places	Taux moyen d'occupation		Taux moyen d'occupation de mai à août	
		2015	2016	2015	2016
Cholet	40	56%	37%	12%	21%

Aire d'Accueil	Nombre de places	Taux moyen d'occupation			
		2020	2021	2022	2023
Cholet	40	85,96 %	77,89 %	89,36 %	80,86 %

Le taux moyen d'occupation de l'aire de Cholet sur la période 2020-2023 est de 84,40 %. Ce taux moyen fluctue d'une année à l'autre avec un taux d'occupation plus faible sur la période estivale (migrations des gens du voyage vers le littoral).

D'après la préfecture de Maine-et-Loire il a été recensé 4 stationnements illicites entre 2021 et 2023. C'est assez peu au regard d'autres territoires du département (région de Beaufort/Mazé, le Douessin, Nord-Ouest du département, etc.).

À noter que Cholet Agglomération doit prendre en compte les dispositions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2025-2031, qui préconise notamment l'amélioration de l'aire permanente d'accueil (blocs sanitaires, intimité entre les emplacements, etc) ainsi que l'aire de grand passage (barrière d'entrée, gestion des déchets, desserte interne, etc). Une réflexion devra être menée quant à la gestion des besoins de rassemblements évènementiels et familiaux.

~~Le taux moyen d'occupation de l'aire de Cholet est en baisse sur la période 2015-2016 (56 % contre 37 % en 2016) avec un taux d'occupation plus faible sur la période estivale (migrations des gens du voyage vers le littoral). 179 personnes ont été accueillies sur l'aire en 2016. Le territoire accueille un public vieillissant, puisque 52 % des personnes adultes qui ont fréquenté l'aire en 2016 sont sans enfant à charge.~~

~~D'après la préfecture de Maine-et-Loire il a été recensé 9 à 12 stationnements illicites entre 2013 et 2016. C'est assez peu au regard d'autres territoires du département (région de Beaufort/Mazé, le Douessin, Nord-Ouest du département, etc.).~~

~~À noter que Cholet Agglomération doit prendre en compte les dispositions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2023, prorogé jusqu'au 30 juin 2025, qui préconise notamment la remise en état des locaux techniques et la restructuration de l'emplacement destiné aux déchets à intégrer dans le périmètre de l'aire. La réflexion devra porter également sur la capacité des aires d'accueil permanentes à disposer d'un réseau Wifi et d'avoir accès à Internet.~~

Par ailleurs, l'importante reconfiguration territoriale du Maine et Loire apporte une nouvelle grille de lecture. En effet, les EPCI disposant de commune(s) dépassant le seuil des 5 000 habitants doivent mener un diagnostic approfondi pour déterminer s'il y a lieu de créer des aires d'accueil des gens du voyage dans le cadre des obligations de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 rénovés par les lois NOTRe, ALUR et LEC en cohérence avec les synthèses territoriales des EPCI. C'est ainsi qu'une étude de diagnostic a été réalisée à l'échelle de Lys-Haut-Layon (7 800 habitants), laquelle a conclu à la nécessité de réaliser une aire de petits passages (terrain d'aménagement sommaire doté d'un point d'eau) au sein de la commune nouvelle, afin de constituer une offre intermédiaire pour l'accueil des gens du voyage. Un terrain a été identifié et doit faire l'objet d'une négociation, impliquant le Département.

Par ailleurs, dans le Choletais comme ailleurs, il est constaté que les gens du voyage sont de moins en moins mobiles. Lors des ateliers avec les partenaires et les professionnels, il a ainsi été souligné un changement dans le comportement des gens du voyage qui s'opère au fil des générations concernant la sédentarisation des ménages (notamment l'hiver). Les réponses proposées par les aires d'accueil ne sont pas adaptées à cette évolution (durée de stationnement limitée, peu de rotations donc peu de disponibilités, etc.) et il serait intéressant d'explorer de nouvelles solutions telles que l'accompagnement à la sédentarisation, tant en accession à la propriété qu'en locatif adapté. En effet, il s'agit d'anticiper d'éventuelles difficultés qui pourraient se présenter. D'autant que 23 % des ménages accompagnés sur ce territoire souhaitent disposer d'un point d'ancrage. Pour se faire, Cholet Agglomération s'est dotée d'un dispositif intéressant en matière de sédentarisation en créant 10 logements locatifs en gestion déléguée en 2016 qui a permis de reloger les familles vivant sur le site des Tuileries à

Cholet. Parallèlement, une réflexion est en cours sur Maulévrier pour la construction d'une aire de petits passages équipée. Il conviendra de poursuivre cette réflexion, particulièrement à proximité de la ville-centre.

Également, dans le cadre du SDAHGV, Cholet Agglomération devra mener une réflexion ~~avec 17 ménages identifiés~~ sur la production de logements adaptés et de terrains familiaux.

2. Les besoins des jeunes en début de parcours résidentiel

a. Des besoins existants

En 2021, les jeunes de 15 à 29 ans représentent 16,2% de la population totale de Cholet Agglomération, soit 16 955 individus (18,5 % au niveau départemental). Le nombre de jeunes est en baisse depuis 2010 (-671 individus en 10 ans), ce qui constitue un point d'alerte sur les capacités du territoire à maintenir cette catégorie de population.

Les jeunes sont majoritairement présents sur la ville de Cholet, mais également sur le secteur de Lys-Haut-Layon où une demande de logements pour les jeunes existe. Les entreprises locales souhaiteraient en effet pouvoir offrir des petits logements pour leur main d'œuvre.

Les jeunes ménages en début de parcours résidentiel sont un public hétérogène, du fait de situations diverses sur le plan socio-économique, de la mobilité, de l'éducation, etc. Cette diversité des situations appelle une diversité des réponses en termes de logement et d'hébergement. Le monde du travail a fortement évolué ces dernières années, et les premiers impactés sont les jeunes : contrats courts, intérim, apprentissage, alternance. Les jeunes actifs connaissent des parcours d'insertion plus longs et discontinus. Ces évolutions modifient la demande de logement, qui réclame plus de flexibilité. Des nouveaux besoins apparaissent : besoin en logement temporaire, en logement meublé, en logement très social, etc. Quand les marchés locaux de l'habitat ne s'adaptent pas (ou s'adaptent trop lentement) à ces évolutions, les jeunes rencontrent des difficultés pour se loger.

Pour préserver l'équilibre démographique, il est intéressant de stabiliser les jeunes ménages sur le territoire, notamment en proposant un parcours résidentiel adéquat et complémentaire à l'offre d'emploi présente.

b. Une offre spécifique surtout concentrée sur la ville-centre

Pour répondre aux besoins particuliers des jeunes, l'association Habitat Jeunes du Choletais (HJC), basée à Cholet, propose un point d'information sur le logement des jeunes. Elle a pour objet d'accompagner vers l'autonomie et la prise de responsabilité les jeunes qu'elle accueille, qu'elle informe et qu'elle oriente dans leurs parcours d'insertion sociale et professionnelle. En 2024, elle a ainsi réalisé 50 permanences et reçu 112 ménages. Selon le rapport d'activité de l'association, le service est bien identifié sur le Choletais.

Par ailleurs, HJC gère une résidence habitat jeunes qui propose 104 logements de 13 à 30 m² (71 chambres meublées et 33 studios équipés), un espace de vie (TV, jeux, laverie) et un restaurant. Les loyers (toutes charges comprises) vont de 413 € pour une chambre à 515 € pour un appartement (aide au logement non déduite). La résidence ne parvient cependant pas à répondre à toutes les demandes. Trois systèmes de location y sont possibles : la location au mois permettant de bénéficier de l'Aide Personnalisée au logement (APL), la location à la nuitée pour les apprentis présents à la semaine, la location à la semaine pour l'accueil des courts séjours.

Le bilan d'activité de l'année 2023 montre un taux d'occupation avoisinant les 93 %, qui est nettement marqué par les rythmes scolaires ainsi qu'un turn-over important (plus d'arrivées et de départs en 2023) lié aux parcours de plus en plus décousus des jeunes. En 2023, la résidence a accueilli 268 jeunes (contre 254 en 2022) pour 35 229 nuitées. Il a également été observé une augmentation des demandes de mineurs isolés.

L'association a démarré en 2024 un projet de réhabilitation d'une partie de la résidence devenue vieillissante. L'objectif est de rénover énergétiquement les bâtiments les plus anciens et d'adapter la gamme de logements à la demande des jeunes en recherche d'indépendance. Cette opération réduira légèrement la capacité d'accueil de l'association (de 104 à 98 logements), mais permettra d'avoir une offre plus importante et plus diversifiée de studios, répondant ainsi à la demande actuelle des jeunes accueillis.

Par ailleurs, les jeunes en début de parcours résidentiel peuvent se loger sur le territoire intercommunal à travers l'offre locative privée et publique existante :

- Dans le parc locatif privé : 3 411 logements T1-T2, soit 44 % du parc locatif privé en 2015 (données FILOCOM),
- Dans le parc HLM : 1 412 logements T1-T2, soit 13 % du parc locatif HLM en 2017 (données RPLS). Sèvre Loire Habitat met à disposition des moins de 30 ans et/ou en contrat d'apprentissage des appartements de son patrimoine à la colocation (exemple de loyer pour un T4 à Favreau : 268 € hors charges). Le bailleur dispose également de deux résidences pour jeunes et étudiants de 72 appartements de type 1 et 2 de 30 à 49 m².
- De manière générale, Sèvre Loire Habitat facilite l'accès à un logement pour les jeunes en limitant les frais : un seul mois de dépôt de garantie, APL sur tous les logements, LOCA-PASS (financement du dépôt de garantie, garantie de paiement des loyers), etc.

Les acteurs ont montré leur intérêt pour l'habitat partagé intergénérationnel et solidaire et notamment l'expérimentation réalisée au sein der Mauges Communauté sur l'hébergement qui propose un accompagnement dans les démarches et aides financières. Cependant, les bailleurs sociaux attirent l'attention sur la difficulté à trouver un cadre aux prix de locations.

Malgré une offre en petits logements-studios conséquente, c'est un marché qui paraît parfois difficile d'accès pour les jeunes :

- Dans le parc public, le système d'attribution peut être dissuasif et peu adapté à leurs attentes : dossier jugé parfois compliqué, temps relativement long pour obtenir une réponse, etc.
- Dans le parc privé, l'offre est limitée sur certains territoires (notamment les communes rurales) et pas toujours d'un rapport qualité/prix satisfaisant. De plus, la difficulté pour les jeunes travailleurs est de pouvoir louer un logement pour une courte durée (CDD de 3 mois – 6 mois, contrat saisonnier) et/ou d'assurer un paiement régulier des loyers. En conséquence, les propriétaires bailleurs privés sont plus réticents à louer à ce type de public.

c. Une offre complémentaire sur le territoire de l'Agglomération

Témoignant des problématiques de logement et d'hébergement des jeunes sur le territoire de Cholet Agglomération, HJC a mis en place en 2021 un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant à destination des jeunes de 15 à 30 ans et des saisonniers (sans limite d'âge). Au regard de sa politique locale de l'habitat, Cholet Agglomération a souhaité soutenir ce dispositif expérimental sur le territoire des 6 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon, à savoir Lys-Haut-Layon, Montilliers, Cernusson, Passavant-sur-Layon, Cléré-sur-Layon et Saint-Paul-du-Bois.

Le dispositif régional d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) permett de répondre aux besoins des jeunes de 15 à 30 ans et des saisonniers souhaitant se loger à proximité de leur lieu de travail, de stage ou de formation sur une courte durée, en alternance, quelques nuits le temps de trouver un logement ou quelques mois le temps d'un stage d'études. L'association assure la mise en relation entre, d'une part les hébergeurs, et d'autre part les jeunes ou saisonniers ayant besoin de se loger pour une nuit, une semaine ou plus.

En 2023, 37 hébergeurs ont accueillis 28 jeunes pour un total de 1 017 nuitées, soit 48 % de nuitées en plus par rapport à 2022. Cette hausse continue s'explique par un manque d'alternatives pour des jeunes souhaitant être proches de leur lieu de travail.

3. Les besoins des personnes âgées

a. Une population en augmentation sur le territoire et des besoins à venir

En 2021, Cholet Agglomération comptait plus de 29 200 personnes de plus de 60 ans, soit 28 % de l'ensemble de la population. Cette part est supérieure à la moyenne départementale (26,5 %) et régionale (27,3 %). On observe une augmentation significative en nombre et en proportion des personnes âgées de plus de 60 ans depuis 2010 (+ 5 500 personnes, soit +23 %). Ce constat confirme que le territoire est touché de manière générale par la tendance nationale du vieillissement de la population, avec des phénomènes différents suivant les territoires :

- La ville centre disposant d'une offre en services développée, favorisant le rapprochement des seniors (forte demande pour des logements de plain-pied),
- L'est du territoire, qui connaît un vieillissement de sa population et notamment, d'après les acteurs, la ville de Lys-Haut-Layon où il existe une forte demande de logements pour les personnes âgées.

Ce phénomène, qui n'épargne pratiquement aucun territoire français, va avoir, à court et moyen termes, des conséquences sur :

- les besoins d'adaptation du parc existant (public et privé) ;
- la demande en logements adaptés, accessibles et proches des services ;
- la sollicitation des structures et services spécialisés.

Source : INSEE 2021	2010		2021	
60-74 ans	14 846	14,6 %	18 415	17,6 %
75 ans et plus	8 847	8,7 %	10 810	10,3 %
60 ans et plus	**23 693**	**23,3 %**	**29 225**	**27,9 %**

En ce sens, les politiques publiques se recentrent quasi exclusivement vers les opérations de maintien à domicile :

- investissement dans l'adaptation des logements privés,
- accompagnement social des personnes âgées souhaitant rester le plus longtemps possible chez elles.

Cette politique implique la production (construction et/ou rénovation) de petits logements de type 1 et 2 adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les acteurs du territoire alertent également sur la difficulté à recruter dans les métiers de l'accompagnement social des personnes âgées.

77 % des plus de 65 ans vivent dans un logement de 4 pièces ou plus dont 52 % dans un logement de 5 pièces ou plus. Appelé sous-peuplement des logements, ce phénomène touche particulièrement les seniors habitant dans un logement ayant plus de pièces que nécessaire.

Ce sous-peuplement peut s'avérer source de difficultés dans le cadre du vieillissement et contribuer à la dégradation des logements. En effet, la consommation énergétique potentiellement importante et le coût d'entretien des logements peuvent peser sur le budget de ces ménages. En outre, l'adaptation de ces logements à la dépendance est plus ou moins aisée, notamment dans le cas de logements individuels à plusieurs étages.

L'INSEE rappelle que ce phénomène de sous-occupation pourrait s'accentuer dans les années à venir, d'une part avec le vieillissement naturel de la population, d'autre part avec le fait que les seniors d'aujourd'hui privilégient davantage que ceux d'hier les grands logements.

b. Un territoire bien couvert par l'offre en structures médicalisées

À l'échelle intercommunale, on dénombre 15 structures d'accueil de personnes âgées dépendantes correspondant à près de 1 121 hébergements (pour 10 810 personnes de plus de 74 ans). Ces structures sont présentes sur les communes au vieillissement plus marqué et particulièrement sur la ville de Cholet.

Commune	Nom de la structure	Type de structure	Statut	Capacité	USLD	Hébergement temporaire
Cholet	Les Cordeliers	Fonction publique hospitalière	EHPAD	80 lits	Non	Non
	La Cormetière	Fonction publique territoriale	EHPAD	82 lits	Non	Non
	Résidence Tharreau	Privé à but non lucratif	EHPAD	77 lits	Non	Non
	Résidence Nazareth	Privé à but non lucratif	EHPAD	87 lits	Non	Non

Commune	Nom de la structure	Type de structure	Statut	Capacité	USLD	Hébergement temporaire
	Résidence Chanteri-vière	Fonction publique hospi-talière	EHPAD	70 lits	Oui	Non
	Le Val de Moine	Fonction publique territo-riale	EHPAD	74 lits	Non	Non
La Tessoualle	La Blanchine	Privé à but non lucratif	EHPAD	69 lits	Non	6 places
Trémentines	Le Val d'Evre	Fonction publique territo-riale	EHPAD	61 lits	Non	3 places
Maulévrier	Jardin des Magnolias	Fonction publique territo-riale	EHPAD	69 lits	Non	7 places
Coron	Vallée Gelusseau	Fonction publique territo-riale	EHPAD	110 lits	Non	Non
Montilliers	Le Prieuré	Privé à but non lucratif	EHPAD	54 lits	Non	1 place
Le May-sur-Èvre	Le Sacré Cœur	Fonction publique territo-riale	EHPAD	52 lits	Non	Non
Lys-Haut-Layon	Centre Hospitalier Doué-la-Fontaine	Fonction publique hospi-talière	EHPAD	40 lits	Non	Non
	Centre Hospitalier In-tercommunal Lys Hyrôme	Fonction publique hospi-talière	EHPAD	170 lits	Oui	Non
Somloire	L'Épinette	Fonction publique territo-riale	EHPAD	24 lits	Non	Non
La Séguinière	La maison d'Accueil	Privé à but non lucratif	EHPAD	84 lits	Non	Non
Cholet Agglomération				1 121 lits		17 places

Cette offre est complétée par celle présente sur les territoires voisins : Beaupréau-en-Mauges, Orée-d'Anjou, Montrevault-sur-Èvre, Mauges-sur-Loire, Orée-d'Anjou, Sèvremoine, Chemillé-en-Anjou, etc.

Les capacités du territoire parviennent néanmoins difficilement à répondre à la totalité des besoins. De plus, les redevances (loyer + services) sont trop élevées pour une partie des ménages potentiellement concernés. À noter d'ailleurs que 5 structures ne sont pas habilitées à l'aide sociale, ce qui peut en bloquer l'accès aux personnes aux revenus modestes.

c. Le maintien à domicile : des besoins d'adaptation des logements

Les ménages vieillissants sont très majoritairement propriétaires du logement qu'ils occupent. En effet, selon l'INSEE, 10 348 ménages (80 %) de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement, contre 1 187 (9 %) locataires dans le parc privé. Enfin, ils sont environ 10 % à être locataires dans le parc public et représentent plus de 10 % de la demande locative sociale. Les personnes âgées habitent majoritairement :

- des logements individuels (88 %),
- de grands logements : 76 % des logements occupés par des personnes âgées de plus de 65 ans font plus de 4 pièces.

Par ailleurs, une partie des ménages âgés sont également des ménages modestes, voire très modestes. Ainsi, 10 % des

ménages vivant sous le seuil de pauvreté sont âgés de plus de 60 ans sur le territoire.

Ces derniers éléments (grands logements individuels, faibles revenus, etc.) constituent un frein et une faiblesse pour le maintien à domicile de ces populations.

Si le maintien à domicile est une priorité pour les ménages vieillissants, il n'est possible que grâce à la mobilisation des services d'aides à la personne et à l'amélioration/adaptation des logements :

L'adaptation du parc privé en cours

Les programmes opérationnels mis en œuvre sur le territoire jouent un rôle dans l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

C'est notamment le cas du PIG « Lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie » du Département de Maine-et-Loire, en vigueur sur la période 2019-2023.

Néanmoins, les besoins et les enjeux en matière d'adaptation du parc privé demeurent importants.

Des services en faveur du maintien à domicile structurés

Afin d'accompagner le maintien à domicile des personnes âgées, différents services d'accompagnement se sont organisés sur l'ensemble du territoire intercommunal : aide à domicile, soins à domicile, portage des repas, transport, etc. L'ADMR sur le Choletais et le Vihiersois, le SSIAD, le CCAS de Cholet et Lys-Haut-Layon sont les principales structures présentes sur le territoire. Par ailleurs, le CLIC de l'Agglomération Choletaise joue un rôle très important dans l'information des habitants, des élus et des professionnels via sa structure d'accueil et d'information (Cholet et Lys-Haut-Layon chaque semaine), par la mise en place d'actions ponctuelles (forums, animations), mais également par des visites à domicile.

Par ailleurs, une politique spécifique en direction des seniors a été engagée par un bailleur social : mise en place de dispositifs légers pour accompagner le vieillissement, installation de volets motorisé, etc.

d. Des solutions d'hébergement intermédiaires sur le territoire

L'arrivée d'une nouvelle génération (les 60-75 ans d'aujourd'hui), mieux préparée aux conséquences de la dépendance, mais également plus exigeante sur les normes de confort ou les conditions de mobilité et d'accès aux services va faire évoluer la prise en charge de cette problématique. Les réponses « habitat » devront se diversifier et prendre en compte de nouvelles attentes : offre intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée en structure d'hébergement, adaptation à la perte de mobilité dans le parc privé et public, etc. Aussi, en complément de l'hébergement en EHPAD, une offre se développe pour répondre aux besoins des seniors autonomes : résidences-services, résidences autonomie, locatif adapté, logements de plain-pied avec services, etc. La définition et l'implantation de ces nouveaux programmes (parfois privés) sont à bien étudier afin d'éviter des mauvais dimensionnements.

Commune	Nom de la structure	Type de structure	Statut	Capacité
Cholet	La Girardière	Fonction publique territoriale	EHPA	74 logements
	Résidence Foch	Privé à but non lucratif	EHPA	71 logements
	Résidence Montana	Privé à but non lucratif	EHPA	116 logements
	Résidence Notre-Dame	Fonction publique territoriale	EHPA	49 logements
	Le Bosquet	Fonction publique territoriale	EHPA	82 logements

La Séguinière	La Maison d'Accueil	Privé à but non lucratif	EHPAD	73 logements
Le May-sur-Èvre	La Grande Fontaine	Fonction publique territoriale	EHPA	49 logements
La Romagne	La Verte Vallée	Fonction publique hospitalière	EHPA	20 logements
Les Cerqueux	Résidence Soleine	Privé à but non lucratif	EHPA	26 logements
Cholet Agglomération				**560 logements**

4. L'hébergement des ménages défavorisés

La question des publics aux besoins particuliers n'est pas aisée à aborder statistiquement, car peu de données sont mobilisables sur le sujet. La meilleure méthode pour connaître les besoins réside dans les « dires d'acteurs ». Un atelier participatif a donc été mené sur la thématique de l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées et ce chapitre est basé en grande partie sur les échanges qui s'y sont tenus. Outre ces dires d'acteurs, quelques sources permettent d'approfondir la question.

a. Les besoins des ménages très modestes

Le taux de ménages précaires est moins élevé dans Cholet Agglomération que dans les autres agglomérations du département, et la détente du marché est plutôt favorable aux ménages les plus modestes. En 2021, sur le territoire de Cholet Agglomération, la part des ménages qui vivent sous le seuil de pauvreté est légèrement inférieure à celle du département (10,6 % sur l'EPCI contre 11,5 % pour le Maine-et-Loire) à l'exception des ménages de 40 à 49 ans.

Taux de pauvreté des ménages *Source : INSEE, 2021*	**Cholet Agglomération**	**Maine-et-Loire**
Ménages de moins de 30 ans	15,8 %	19,4 %
Ménages de 30 à 39 ans	12,4 %	13,3 %
Ménages de 40 à 49 ans	12,7 %	12,2 %
Ménages de 50 à 59 ans	9,6 %	10,2 %
Ménages de 60 à 74 ans	7,0 %	8,4 %
Ménages de 75 ans et plus	7,9 %	8,9 %
Ensemble	**10,6 %**	**11,5 %**

b. Une offre très sociale majoritaire

Face à ces besoins, on constate que le parc social joue un rôle important puisqu'il répond en grande partie aux besoins des habitants de Cholet Agglomération. L'EPCI propose une offre locative conséquente et accessible avec 51 % du parc social public financés en PLAi[5] ou assimilés (soit 3 475 logements). Ils ont été construits pendant la période de forte

5 *PLAI ou assimilé : prêt locatif aidé d'intégration (mode de financement d'un logement très social destiné à des personnes souvent en difficulté dont les ressources sont inférieures au plafond du PLUS).*

PLUS ou assimilé : prêt locatif à usage social (mode de financement d'un logement social traditionnel).

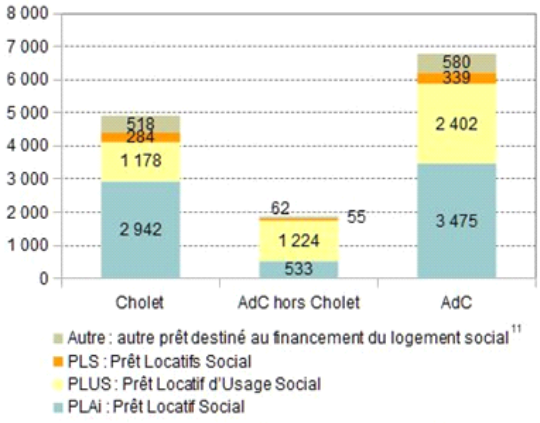
PLS ou assimilé : prêt locatif social (mode de financement d'un logement social destiné à des personnes dont les ressources sont supérieures de 30 %

construction de logements locatifs sociaux publics à Cholet (1949 -1974). Cette offre répond en partie aux besoins des locataires les plus modestes, mais on peut s'interroger sur le fait qu'elle suffise à satisfaire une demande locative de plus en plus sociale.

L'offre en PLAI est principalement présente à Cholet (2 942 logements, soit 85 % du total), Lys-Haut-Layon (125) et Le May-sur-Èvre (135). Que l'on soit demandeur ou bénéficiaire, plus de 70 % des ménages remplissent les conditions de ressources permettant l'accès à un logement de type PLAI.

Le financement en PLUS ou assimilés arrive en seconde position, avec 35 % du parc social public de Cholet Agglomération (soit 2 402 logements).

Le financement du parc social public sur l'AdC au 1er janvier 2017



Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2017

Ces valeurs sont proches de celles observées au niveau départemental, où 50 % des logements sont financés en PLAI, 39 % en PLUS et 4% en PLS.

Les ressources des demandeurs et des bénéficiaires (déclarées N-2) sur l'AdC au 1er janvier 2017

Demandes en cours (externe et interne)				Demandes satisfaites (externe et interne)			
Plafond PLUS	Nombre	%	Plafond de ressources permettant l'accès au PLAi (%)	Plafond PLUS	Nombre	%	Plafond de ressources permettant l'accès au PLAi (%)
0%	435	*21*	74%	0%	164	*17*	72%
1/19%	263	*13*		1/19%	132	*14*	
20/39%	416	*20*		20/39%	193	*20*	
40/59%	395	*19*		40/59%	202	*21*	
60/99%	409	*20*		60/99%	228	*24*	
100% et +	74	*4*		100% et +	16	*2*	
Non-réponse	42	*2*		Non-réponse	22	*2*	
Total	**2 034**	***100***		**Total**	**957**	***100***	

Source : CREHA OUEST, Fichier commun de la demande locative sociale 2017

Au sein du parc existant, certains ménages peuvent rencontrer des difficultés d'accès et de maintien dans le logement. Les loyers pratiqués dans le parc locatif sont parfois élevés pour les plus modestes, y compris dans le parc HLM, avec

aux plafonds du PLUS).

Autre type de prêts pour le logement social : prêts spéciaux du CFF, autre financement à partir de 1977, autre financement avant 1977, PCL, ILM, PAP locatif.

des charges locatives (chauffage) et des prestations annexes (jardin, garage) qui dépassent fortement les allocations logement. Le reste à charge peut donc être difficile à supporter par le budget de certains ménages. Comme mentionné précédemment, le risque est de voir ces ménages se replier vers le parc privé dégradé, dans lequel ils trouveront peut-être plus facilement un niveau de loyer en phase avec leur budget.

c. Une offre spécifique développée à Cholet

En dehors de l'offre sociale « ordinaire », une offre spécifique en direction des ménages ayant des difficultés d'intégration est développée, principalement sur la ville de Cholet, qui joue son rôle de ville centre : l'accueil et l'accompagnement des ménages défavorisés y sont centralisés.

La ville de Cholet bénéficie d'une antenne infra-départementale du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). C'est un service public de l'hébergement et de l'accès au logement, qui repose sur trois principes fondamentaux : la continuité de la prise en charge des personnes, l'égalité face au service rendu et l'adaptabilité des prestations aux besoins des personnes.

d. L'accueil d'urgence

Le territoire propose actuellement 21 places d'accueil en hébergement d'urgence. En cas de déclenchement du niveau orange du plan hivernal, des nuitées d'hôtel complémentaires sont prévues.

Structure	**Gestionnaire**	**Nombre de places**
Les Cordeliers	France Horizon	13 places
Bon Pasteur – Pelletier	Notre-Dame du Bon Pasteur	8 places *Réservées aux femmes avec ou sans enfants*
Total		**21 places**

Les dispositifs d'hébergement d'urgence sont de plus en plus sollicités, en raison de flux de migrants plus importants. Les gestionnaires alertent également sur le nécessaire renforcement des mesures d'accompagnement pour répondre à ce nouveau public et à leurs problématiques.

e. L'accueil d'insertion et de stabilisation

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) est un établissement qui accueille des personnes isolées ou des familles connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social. L'admission est fixée pour une durée déterminée en fonction de chaque situation :

- Places de stabilisation : les personnes orientées sont souvent marginalisées et un important travail de resocialisation est nécessaire avant d'envisager toute démarche de recherche de logement. Les places de stabilisation constituent une étape entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion, qui doit offrir à l'usager la possibilité de construire son projet d'insertion. De ce fait, les durées de séjour sont plus importantes.
- Places en insertion : les personnes orientées sont des personnes rencontrant de grandes difficultés. Ces orientations doivent mettre les usagers en situation de logement pour évaluer leur capacité à y vivre de manière autonome. Les places en insertion permettent un accompagnement visant la réinsertion sociale de la personne accueillie. À terme, l'accompagnement réalisé doit favoriser l'accès à la vie autonome : accès au logement, à l'emploi, à la santé, à la vie sociale, à la citoyenneté, etc.

Structure	**Gestionnaire**	**Nombre de places**
Les Cordeliers	France Horizon	13 places
Bon Pasteur – Pelletier	Notre-Dame du Bon Pasteur	28 places
La Gautrèche	Secours Catholique	22 places
Total		**63 places**

Le gestionnaire du CHRS observe une forte demande de jeunes de plus de 18 à 25 ans (avec l'existence d'une liste d'attente), car le territoire propose des emplois. Pour lui, le CHRS est une vraie passerelle vers la résidence Habitat Jeunes

« Les Pâquerettes ».

f. Le logement adapté

L'accueil des personnes souffrant de troubles psychiques et/ou addictions est traité dans le cadre de la veille sociale.

Structure	Gestionnaire	Nombre de places
La Gautrèche	Secours Catholique	8 places *Réservées à des personnes avec des handicaps psychiques*
Centre Médico Psychologique (CMP)	Centre Hospitalier de Cholet	NR

Les équipes sont pluridisciplinaires pour accompagner au mieux les publics concernés. Bien que le traitement de cette problématique soit avant tout d'ordre médical, il y a tout de même un lien avec la question de l'adaptation des logements. Les bailleurs rencontrent de plus en plus de difficultés avec des personnes souffrant du syndrome de Diogène (accumulation de déchets), de troubles psychiques et/ou d'addiction. Ces publics ont besoin d'un accompagnement renforcé et d'un logement adapté à leurs besoins.

g. L'accueil des migrants

Depuis quelques années, un certain nombre de réfugiés viennent travailler sur le secteur de Cholet. Ils sont logés dans les résidences sociales de la ville. Bien que des dispositifs d'accueil de migrants se soient développés dans les autres communes de Cholet Agglomération, l'accueil y est plus difficile en raison de la moins bonne desserte en transports collectifs.

Structure	Gestionnaire	Nombre de places
Les Cordeliers	France Horizon	60 places
Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA)	SAEM ADOMA	50 places
Total		**110 places**

La plupart d'entre eux recherchent des petits logements de type T1 et T2. Devant la forte demande, il est étudié la possibilité de diviser des grands logements. Les bailleurs sociaux expliquent que ces transformations sont difficiles, car elles entraînent des modifications techniques lourdes sur le bâti existant et ont des incidences financières conséquentes.

D'autres solutions existent : pensions de familles, maisons relais, résidences sociales, foyer de jeunes travailleurs, etc. Celles-ci doivent permettre de conserver l'intimité et l'autonomie des ménages en difficulté sociale et économique.

D. Synthèse | Habitat

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une croissance régulière du parc de logements • Un parc privé potentiellement indigne très limité • Un taux de vacance inférieur à la moyenne départementale • Des prix du foncier relativement attractifs • Un marché ancien dynamique (3 transactions pour 1 dans le neuf) • Un parc social très présent à Cholet avec des niveaux de loyers plutôt abordables	• Une production orientée sur l'habitat individuel, consommateur d'espace • Une production mono-typée répondant partiellement à certains besoins (familles biactives en individuel) et moins à d'autres • Un parc ancien offrant encore des perspectives d'amélioration • Une dégressivité centrifuge des prix du foncier qui favorise la périurbanisation (même au-delà de Cholet Agglomération) • Une programmation irrégulière de lotissements au sein de Cholet Agglomération • Un nombre de lots disponibles à la vente en baisse • Une programmation du logement social encore majoritairement orientée sur la ville-centre • Une aide à l'accession abordable encore limitée
OPPORTUNITÉS	**LIMITES**
• Une convergence des outils de planification et de programmation sur le territoire (SCoT, PLUi-H, CIL, etc.) • Des dispositifs liés à la politique de la Ville (4 QPV à Cholet) • Action Cœur de Ville sur Cholet et Petites Villes de Demain sur Lys-Haut-Layon • Des dispositifs en cours liés à l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) • Cholet Agglomération adhérente « Ville Amie des Aînés » depuis 2018 diagnostic territorial en cours	• Une augmentation et une concentration de la vacance dans la ville-centre • Un tassement de la construction neuve depuis 10 ans • Une évolution des modes de stationnement / fixation des gens du voyage à prendre en compte (accueil ≠ sédentarisation) • Un vieillissement de plus en plus marqué • Des situations de précarité aux réponses de plus en plus complexes • L'importance des demandes de mutations internes HLM • Une forte demande de petits logements (surtout des T2) pour lesquels les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés d'attribution
ENJEUX	
• Développer des outils au service des habitants et de l'habitat cohérents, à travers l'ensemble des programmes et plans de la ville et de Cholet Agglomération • Garantir la mixité sociale dans tous les secteurs de Cholet Agglomération par la diversification de l'offre • Accompagner les ménages pour permettre la primo-accession dans tous les secteurs de Cholet Agglomération • Adapter le parc social existant aux nouvelles attentes des ménages (réhabiliter et rénover) • Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques (accès aux soins et à la santé) et aux publics vulnérables (étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage, etc.) • Donner les conditions de réussite aux objectifs du SCoT • Adapter la production de logements aux ambitions démographiques des communes en fonction des demandes locales • Poursuivre l'effort de densification dans les opérations de logement pour réduire la consommation foncière • Optimiser les capacités du parc existant en réduisant la vacance • Éradiquer le « mal logement » par la résorption des dernières situations d'habitat indigne • Accompagner la politique foncière pour construire avec les communes une programmation régulière de logements sur le territoire	

III. L'ECONOMIE

A. Une évolution favorable de l'emploi et du chômage

1. Un taux d'activité élevé et en augmentation

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans en 2021 (source : RGP INSEE 2024)

	Population totale	Population de 15 à 64 ans	Actifs	Taux d'activité	Inactifs en %
Bégrolles-en-Mauges	2 120	1 336	1 101	*82,4%*	*17,6%*
Cernusson	331	194	151	*77,8%*	*22,2%*
Les Cerqueux	888	536	422	*78,7%*	*21,3%*
Chanteloup-les-Bois	690	416	321	*77,2%*	*22,8%*
Cholet	53 936	32 526	23 894	*73,5%*	*26,5%*
Cléré-sur-Layon	343	182	132	*72,5%*	*27,5%*
Coron	1 547	890	731	*82,1%*	*17,9%*
Lys-Haut-Layon	7 724	4 437	3 538	*79,7%*	*20,3%*
Maulévrier	3 208	1 887	1 528	*81,0%*	*19,0%*
Le May-sur-Èvre	3 839	2 303	1 857	*80,6%*	*19,4%*
Mazières-en-Mauges	1 274	767	637	*83,1%*	*16,9%*
Montilliers	1 224	707	568	*80,3%*	*19,7%*
Nuaillé	1 448	862	700	*81,2%*	*18,8%*
Passavant-sur-Layon	127	71	58	*81,7%*	*18,3%*
La Plaine	1 013	617	487	*78,9%*	*21,1%*
La Romagne	1 998	1 256	1 038	*82,6%*	*17,4%*
Saint-Christophe-du-Bois	2 858	1 734	1 395	*80,4%*	*19,6%*
Saint-Léger-sous-Cholet	3 072	1 812	1 469	*81,1%*	*18,9%*
Saint-Paul-du-Bois	599	370	304	*82,2%*	*17,8%*
La Séguinière	4 212	2 404	1 933	*80,4%*	*19,6%*
Somloire	866	486	368	*75,7%*	*24,3%*
La Tessoualle	3 189	1 851	1 524	*82,3%*	*17,7%*
Toutlemonde	1 320	813	664	*81,7%*	*18,3%*
Trémentines	3 081	1 824	1 482	*81,3%*	*18,8%*
Vezins	1 741	1 094	903	*82,5%*	*17,5%*
Yzernay	1 822	1 074	880	*81,9%*	*18,1%*
Cholet Agglomération	**104 470**	**62 449**	**48 085**	***77,0%***	***23,0%***

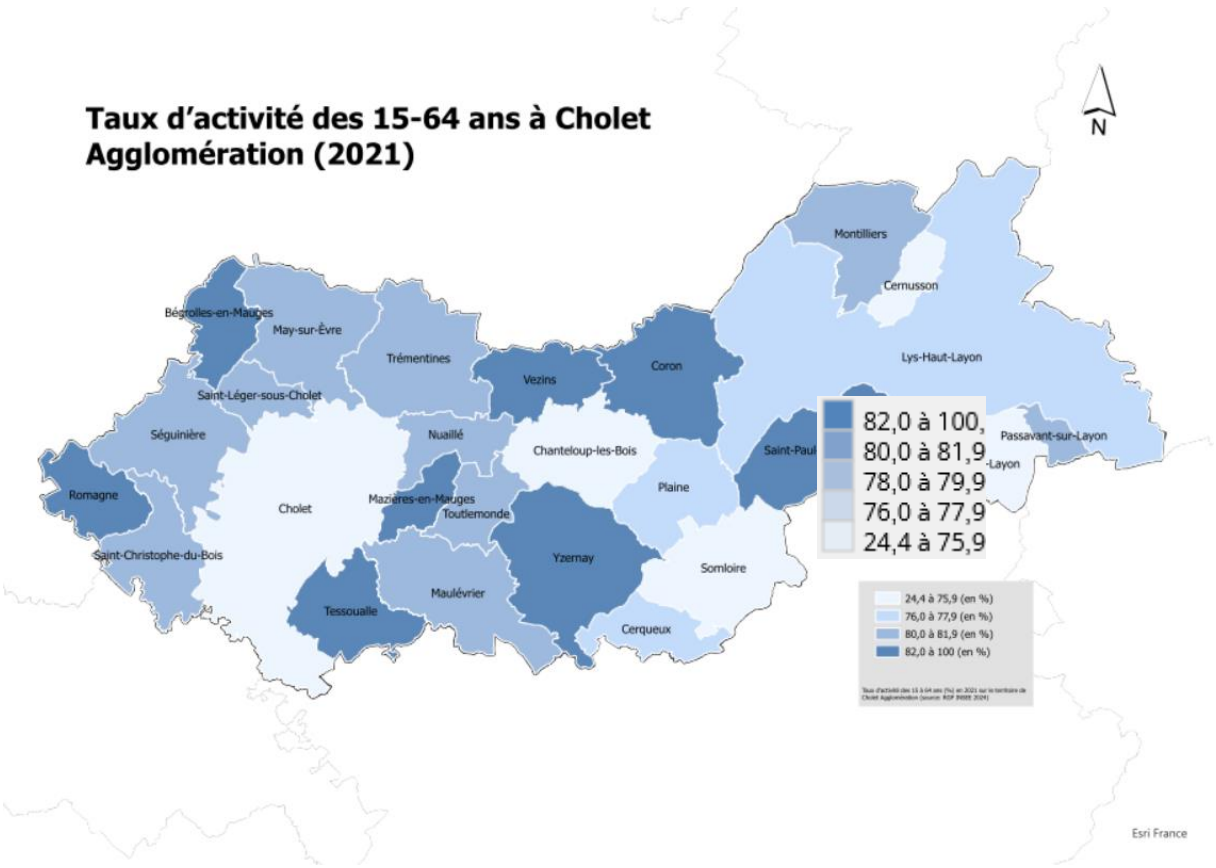
Année	Population totale	Population 15 à 64 ans	Actifs	Taux d'activité en %	Inactifs en %
2010	97 953	64 549	48 024	74,4	25,6
2021	104 470	62 449	49 085	78,6	21,4

La population de Cholet Agglomération a augmenté de **6,7 %** entre 2010 et 2021. Dans le même temps la population en âge de travailler (population de 15 à 64 ans) a baissé de **3,3 %**, illustrant le processus de vieillissement de la population.

En 2021, Cholet Agglomération recense 60 % d'habitants en âge de travailler, contre 61 % pour le département du Maine-et-Loire et 62 % au niveau national. Au sein de cette population en âge de travailler, la population active a augmenté de **+ 2,2 % entre 2010 et 2021,** hausse essentiellement due à un report de la population inactive.

Le taux d'activité, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'actifs (occupés et chômeurs) et la population en âge de travailler, a donc augmenté entre 2010 et 2021, passant de 74,4 % à **78,6 %**. En 2021, ce taux est supérieur à celui du Maine-et-Loire (76 %) et au taux national (75 % en France métropolitaine).

Dans le même temps, le taux d'inactivité (les inactifs regroupent les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, retraités et préretraités, autres inactifs) a diminué entre 2010 et 2021, passant de 25,6% à **21,4 %**. En 2021, ce taux est inférieur à la moyenne départementale (24 %) et nationale (25 %).



Cette situation, plutôt favorable à l'échelle de Cholet Agglomération, est cependant marquée par des disparités locales :

- On compte 8 communes avec des taux d'activité supérieurs à 82 % : Bégrolles-en-Mauges, Coron, La Romagne, La Tessoualle, Mazières-en-Mauges, Saint-Paul-du-Bois, Vezins et Yzernay.
- À l'inverse, 5 communes avec des taux d'activité inférieures à 78 % : Cernusson, Chanteloup-les-Bois, Cholet, Cléré-sur-Layon et Somloire.

2. Un taux d'emploi en croissance

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans en 2021 (source : RGP INSEE 2024)

	Population de 15 à 64 ans	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage
Bégrolles-en-Mauges	1 336	1 041	77,9%	60	5,4%
Cernusson	194	143	73,7%	8	5,2%
Les Cerqueux	536	398	74,3%	24	5,6%
Chanteloup-les-Bois	416	297	71,4%	24	7,6%
Cholet	32 526	21 697	66,7%	3 205	12,9%
Cléré-sur-Layon	182	115	63,2%	17	13,1%
Coron	890	691	77,6%	40	5,4%
Lys-Haut-Layon	4 437	3 264	73,6%	275	7,8%
Maulévrier	1 887	1 413	74,9%	115	7,5%
Le May-sur-Évre	2 303	1 723	74,8%	134	7,2%
Mazières-en-Mauges	767	601	78,4%	36	5,7%
Montilliers	707	535	75,7%	33	5,8%
Nuaillé	862	651	75,5%	49	6,9%
Passavant-sur-Layon	71	53	74,6%	5	8,6%
La Plaine	617	457	74,1%	30	6,2%
La Romagne	1 256	959	76,4%	79	7,6%
Saint-Christophe-du-Bois	1 734	1 325	76,4%	70	5,0%
Saint-Léger-sous-Cholet	1 812	1 384	76,4%	85	5,8%
Saint-Paul-du-Bois	370	277	74,9%	27	8,9%
La Séguinière	2 404	1 821	75,7%	112	5,8%
Somloire	486	344	70,8%	24	6,5%
La Tessoualle	1 851	1 454	78,6%	70	4,6%
Toutlemonde	813	627	77,1%	37	5,6%
Trémentines	1 824	1 399	76,7%	84	5,6%
Vezins	1 094	835	76,3%	69	7,6%
Yzernay	1 074	818	76,2%	62	7,1%
Cholet Agglomération	**62 449**	**44 322**	**71,0%**	**4 774**	**9,7%**

La population en âge de travailler (population de 15 à 64 ans) de Cholet Agglomération a baissé de 3,3 % entre 2010 et 2021, la population active ayant un emploi a en revanche augmenté (+ 2,3 %). Ces chiffres sont à corréler avec le contexte économique relativement favorable pour l'emploi de la période 2010-2021.

En 2021, Cholet Agglomération recense 71 % d'actifs ayant un emploi, un taux supérieur à celui du Maine-et-Loire (68 %) et de la France métropolitaine (66 %).

Évolution du nombre d'emplois par rapport à la population globale, à l'échelle de Cholet, de Cholet Agglomération et des EPCI limitrophes entre 2010 et 2021 (source : RPG INSEE 2024)

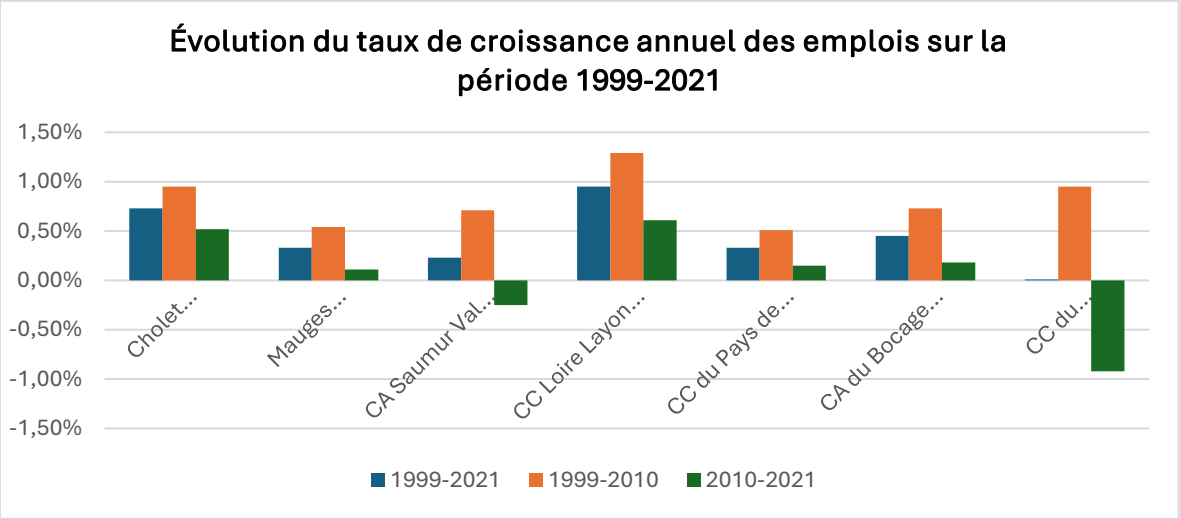
	Nombre d'emplois/nombre d'habitants	
	2010	2021
Cholet	64,79 %	69,65 %
Cholet Agglomération	49,95 %	51,57 %
Mauges Communauté	34,65 %	33,38 %
CA Saumur Val de Loire	38,67 %	38,14 %
CC Loire Layon Aubance	26,79 %	27,34 %
CC du Pays de Mortagne	41,18 %	39,56 %
CA du Bocage Bressuirais	40,14 %	39,49 %
CC du Thouarsais	40,07 %	37,11 %
Ensemble	**39,19 %**	**38,75 %**

Ecolution ac			rce : INSEE 2025)
		e	Taux de chômage en %
2010		6181	12,7%
2021		4774	9,7%

Le taux d'emploi de Cholet, et à fortiori de Cholet Agglomération, est nettement plus élevé que celui des intercommunalités limitrophes.

Évolution du taux de variation de l'emploi à l'échelle de Cholet Agglomération et des EPCI limitrophes entre 1999 et 2021 (source : RPG INSEE 2024)

				Variation annuelle		
EPCI	1999	2010	2021	1999-2021	1999-2010	2010-2021
Cholet Agglomération	45 881	50 897	53 879	0,73%	0,95%	0,52%
Mauges Communauté	37 784	40 094	40 593	0,33%	0,54%	0,11%
CA Saumur Val de Loire	35 656	38 544	37 495	0,23%	0,71%	-0,25%
CC Loire Layon Aubance	12 619	14 522	15 535	0,95%	1,29%	0,61%
CC du Pays de Mortagne	10 329	10 928	11 106	0,33%	0,51%	0,15%
CA du Bocage Bressuirais	26 495	28 715	29 273	0,45%	0,73%	0,18%
CC du Thouarsais	13 142	14 578	13 173	0,01%	0,95%	-0,92%
Ensemble	**181 906**	**198 278**	**201 054**	**0,46%**	**0,79%**	**0,13%**



Bien que Cholet Agglomération enregistre un ralentissement de son taux de variation de l'emploi sur la période 2010-2021 vis-à-vis de la période 1999-2010 (exceptionnelle à toutes les échelles), le territoire demeure dans une position très favorable au regard de la situation intercommunautaire. En effet, sur les 6 Communautés de Communes limitrophes, 2 d'entre-elles enregistrent une diminution de leur nombre d'emplois et 3 autres une croissance légèrement positive. Seule la Communauté de Communes Loire Layon Aubance est caractérisée par un rythme de croissance économique légèrement plus élevé que Cholet Agglomération, en lien avec son attractivité démographique de territoire de couronne périurbaine d'Angers.

3. Un taux de chômage relativement faible

Cette légère augmentation de la population active ayant un emploi a pour effet une diminution du chômage. Le taux de chômage (rapport entre le nombre de personnes sans emploi sur la population active / au sens du recensement INSEE) a baissé entre 2010 et 2021, passant de 12,7 % à 9,7 %. En 2021, il est inférieur à celui du Maine-et-Loire (10,3 %) et nettement inférieur au taux national (11,7 % en France métropolitaine).

La situation de Cholet Agglomération au regard du taux de chômage présente là encore des disparités locales. Les communes de première couronne de Cholet présentent une situation plus favorable, par leur proximité avec le pôle d'emploi et d'activité de Cholet.

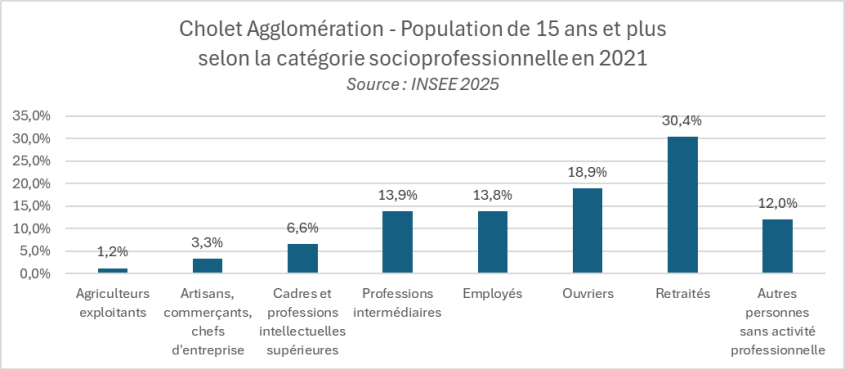
Cholet Agglomération occupe une position médiane en termes de taux de chômage au regard des intercommunalités limitrophes.

Le taux de chômage à l'échelle de Cholet Agglomération et des EPCI limitrophes en 2021 (source : RPG INSEE 2021)

EPCI	2021
Cholet Agglomération	9,7%
Mauges Communauté	6,8%
CA Saumur Val de Loire	11,5%
CC Loire Layon Aubance	6,8%
CC du Pays de Mortagne	5,8%
CA du Bocage Bressuirais	8,6%
CC du Thouarsais	10,7%

B. Une structure socio-professionnelle dominée par les retraités

En 2021, la structure socio-professionnelle de Cholet Agglomération est dominée par les retraités, qui représentent plus de 30 % de la population, suivie par les ouvriers (19 %), puis les professions intermédiaires (14 %) et les employés (14 %). La faible part des cadres et professions intellectuelles supérieures (6,6 %) dans la population révèle le profil économique présent sur le territoire communautaire, davantage orienté vers le commerce, la logistique, le bâtiment, et l'industrie manufacturière (textile, plasturgie, mécanique, menuiserie). Les agriculteurs exploitants, quoique peu nombreux, sont toutefois plus présents (1,2 %) qu'au niveau national (0,7 %).



La situation de Cholet Agglomération en 2021 est relativement similaire au profil du Maine-et-Loire. Outre les retraités (29 %) et les ouvriers (16 %) légèrement moins représentés au niveau départemental, la répartition des CSP entre les deux échelles diffère peu. C'est notamment le cas pour les professions intermédiaires (14 %).

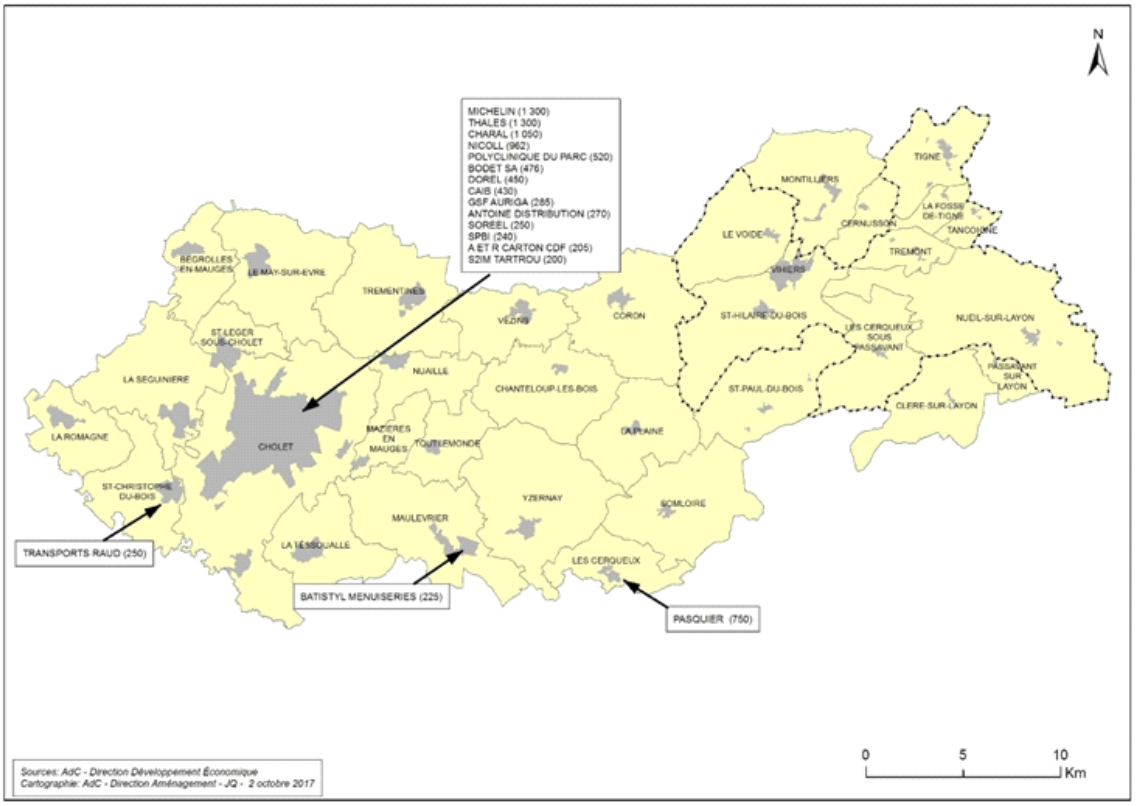
C. Une structure de l'activité dominée par le secteur tertiaire

En 2022, Cholet Agglomération comptait 3 757 établissements sur son territoire. Le secteur dominant est le commerce et services marchands qui représentent plus de 60 % des établissements. Les secteurs les moins présents sont les secteurs agriculture et sylviculture (6 %), la construction (11,2 %) et les services non marchands (12,5 %). Le territoire Choletais se distingue par une présence de l'industrie (10 %) plus marquée qu'ailleurs en Maine-et-Loire (8,2 %).

L'indice de spécificité sectoriel permet de comparer l'importance du poids d'un secteur d'activité pour un territoire donné relativement au poids de ce secteur pour une zone de référence. En ce qui concerne Cholet Agglomération, il met en évidence la très forte sur-représentation des activités liées à l'industrie (fabrication de produits plastiques et caoutchoucs, alimentaire, électronique, informatique, métallurgie), mais aussi le rôle essentiel en matière d'emploi des activités non spécifiques tournées vers l'économie résidentielle (commerce et réparation automobile, santé humaine, construction, etc.). Source : SCoT.

Fort de ses 3 757 établissements, l'industrie Choletaise se distingue également par la présence de groupes leader dans leur secteur d'activité (Michelin, Thales Communication, Dorel, Bodet, Nicoll, Charal, les établissements Jeanneau à Cholet, Brioche Pasquier au Cerqueux-sous-Passavant, les transporteurs et logisticiens Antoine Distribution, Geodis, Ziegler à Cholet, Grolleau à Montilliers, etc.).

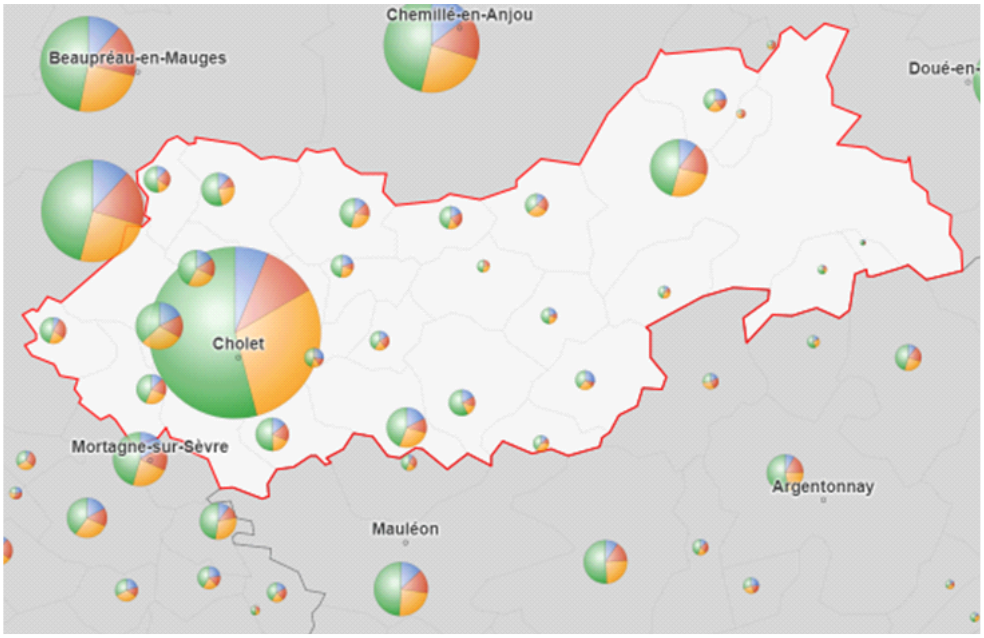
Entreprises de plus de 200 salariés sur le territoire de Cholet Agglomération (source : Cholet Agglomération)



Nombre d'établissements actifs fin 2021 et répartition par secteur d'activité (source : INSEE 2025)

Commune	Nombre total d'établissements actifs fin 2021	Agriculture	Industrrie	Construction	Commerce et services marchands	Services non marchands
Bégrolles-en-Mauges	37	6	7	5	15	4
Cernusson	5	0	0	2	1	2
Les Cerqueux	24	5	4	1	11	3
Chanteloup-les-Bois	11	2	0	3	4	2
Cholet	2202	10	165	208	1534	285
Cléré-sur-Layon	12	8	1	0	1	2
Coron	37	8	5	3	17	4
Maulévrier	118	11	25	9	66	7
Le May-sur-Èvre	82	11	11	11	38	11
Mazières-en-Mauges	24	0	7	9	6	2
Montilliers	36	7	7	7	9	6
Nuaillé	42	4	10	4	18	6
Passavant-sur-Layon	5	3	0	1	0	1
La Plaine	20	3	5	2	5	5
La Romagne	46	7	7	7	18	7
Saint-Christophe-du-Bois	88	6	11	19	45	7
Saint-Léger-sous-Cholet	73	3	13	13	33	11
Saint-Paul-du-Bois	16	5	0	0	8	3
La Séguinière	224	8	37	29	136	14
Somloire	28	8	5	1	10	4
La Tessoualle	101	8	10	15	59	9
Toutlemonde	19	1	2	6	7	3
Trémentines	75	6	11	10	34	14
Vezins	32	2	4	9	10	7
Lys-Haut-Layon	281	76	20	33	117	35
Yzernay	54	13	4	8	20	9
Cholet Agglomération	**3692**	**221**	**371**	**415**	**2222**	**463**
		6,0%	10,0%	11,2%	60,2%	12,5%

Nombre d'entreprises en 4 secteurs en 2016 sur le territoire de Cholet Agglomération (source : RGP INSEE 2016)



D. Une structure de l'emploi dominée par les ouvriers et les employés

1. Un indicateur de concentration d'emploi favorable

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Source : INSEE 2025	Nombre d'emplois dans la zone	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	Indicateur de concentration d'emploi
Cholet Agglomération	53 879	44 721	120,5

Autrement dit, il s'agit du nombre d'emplois proposé par Cholet Agglomération pour 100 habitants du territoire Choletais ayant un emploi. En 2021, Cholet Agglomération offre plus de 120 emplois sur son territoire pour 100 habitants. L'Agglomération a su profiter de sa situation géographique et de ses infrastructures de communication pour développer un tissu économique dense et diversifié autour du pôle d'agglomération, attractif pour les territoires voisins, et à même de pourvoir à la demande d'emplois sur son territoire.

Indice de concentration de l'emploi - *Source : INSEE 2024*							
	1975	**1982**	**1990**	**1999**	**2010**	**2015**	**2021**
Bégrolles-en-Mauges	96,7	77,9	70,7	63,5	34,8	29,2	22,6
Cernusson	38,9	33,3	42,4	34,5	21,5	28,6	21
Chanteloup-les-Bois	100	80,6	69,7	45,3	22,8	24,2	25,5
Cholet	114,7	128,9	132,5	142,4	159,6	166,5	171,5
Cléré-sur-Layon	123,1	96,8	82,5	100	89,5	79,7	86,3
Coron	87,4	79,2	85,6	76	50,2	47	48,6
La Plaine	79,5	75	73,7	44,3	32,4	32,6	46,8
La Romagne	72,3	85,3	73,9	69,7	62	62,5	61,8
La Séguinière	98,1	85,2	76,5	84,6	121,8	127,7	125,9
La Tessoualle	63,2	51,3	50,3	50,9	50,6	49,3	45,2
Le May-sur-Èvre	91,4	87,9	81,8	75,7	65,5	69,3	59,2
Les Cerqueux	94,4	127,1	151,5	259,8	315	296,4	313,8
Lys-Haut-Layon	104,5	98,2	94,4	87,1	81,6	78	75,9
Maulévrier	84,1	67,8	86,8	101,7	118,6	122,7	123,2
Mazières-en-Mauges	84	83,3	48,2	65	66,1	64,8	56,1
Montilliers	78,3	81,3	71,8	97,1	113	134,3	135,8
Nuaillé	72,5	43,4	38	52,3	70,6	67	77,9
Passavant-sur-Layon	76,9	72,2	64,7	76,9	57,8	65,9	49,1
Saint-Christophe-du-Bois	48,6	44,4	37,7	34,1	44,2	60,6	62,6
Saint-Léger-sous-Cholet	45,2	66,3	71,4	60,1	71,2	57,9	50,9
Saint-Paul-du-Bois	72,7	69,4	55,1	53,3	32,8	32,8	28,2
Somloire	78,3	77,1	107,9	82,6	87,4	82,6	81,8
Toutlemonde	46,8	45,6	31,2	25	26,1	27,7	23,5
Trémentines	92,8	62,7	64,8	61,6	52,4	55,9	52,3
Vezins	91,6	63,7	56,5	44,4	40,6	39,9	37,6
Yzernay	86,8	78,1	74,4	65,2	59,6	64,5	59
Cholet Agglomération					**117**	**119,2**	**120,5**

Néanmoins, l'analyse de l'indicateur de concentration d'emploi (ICE) montre également des disparités territoriales dans la répartition de l'emploi et de l'activité. La commune des Cerqueux est le principal pourvoyeur d'emploi (314 emplois proposés sur la commune pour 100 habitants), suivie de Cholet (ICE de 171/100) puis de la Séguinière (ICE de 126/100). Ce constat doit être relativisé, en raison du différentiel entre le poids démographique de certaines communes et leur poids dans l'emploi : au-delà des communes qui accueillent les principales zones d'activités du territoire, certaines d'entre-elles accueillent en effet un site industriel de taille importante, polarisant ponctuellement l'emploi. Les communes de Bégrolles-en-Mauges (ICE de 23/100), de Toutlemonde (ICE de 23/100), et de Cernusson (ICE de 21/100) sont les moins pourvoyeuses d'emplois sur le territoire de Cholet Agglomération.

L'analyse de cet indicateur doit également être relativisée au regard des déplacements domicile-travail : il doit être mis en relation avec l'analyse des migrations professionnelles car plus l'ICE est faible, plus la population a besoin de se déplacer

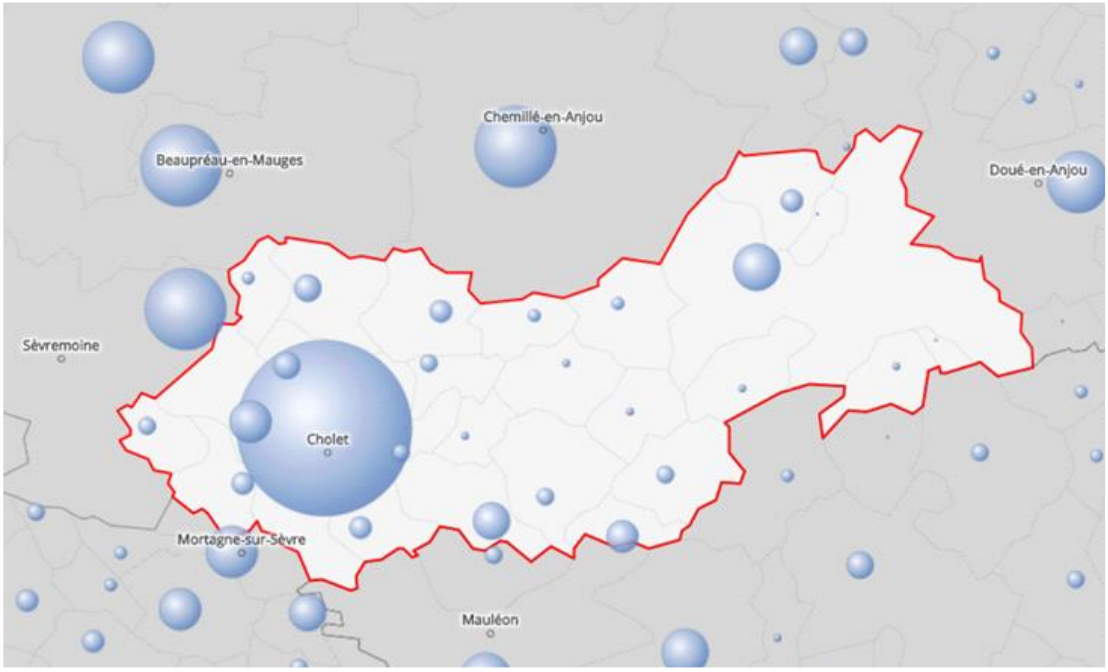
en dehors de sa commune de résidence pour exercer son activité ; il ne permet pas de juger de l'adéquation entre le profil socioprofessionnel des actifs résidant sur le territoire de Cholet Agglomération et les types d'emplois proposés par les établissements installés sur le territoire de l'Agglomération.

Comparaison de l'indicateur de concentration d'emploi à l'échelle de Cholet Agglomération et des EPCI limitrophes en 2021 (source : RPG INSEE 2024)

EPCI	2021
Cholet Agglomération	120,5
Mauges Communauté	73,2
CA Saumur Val de Loire	96,2
CC Loire Layon Aubance	60,7
CC du Pays de Mortagne	85,7
CA du Bocage Bressuirais	93,9
CC du Thouarsais	94,7

En termes d'indicateurs de concentration d'emploi, Cholet Agglomération occupe ainsi le 1er rang sur les 7 intercommunalités limitrophes.

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014 sur le territoire de Cholet Agglomération (source : RGP INSEE 2017)



2. Une tertiarisation de l'activité

L'évolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelle montre un élément important : le nombre d'emplois au lieu de travail a légèrement augmenté entre 2010 et 2021, preuve que le territoire a su maintenir sa capacité d'emploi dans un contexte économique moins favorable.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle						
Source : INSEE 2025	**Agriculteurs exploitants**	**Artisans, commerçants, chefs entreprise**	**Cadres et professions intellectuelles supérieures**	**Professions intermédiaires**	**Employés**	**Ouvriers**
2010	**2,4%**	**5,0%**	**10,2%**	**24,5%**	**25,9%**	**32,0%**
2021	**1,8%**	**5,5%**	**12,7%**	**26,1%**	***22,9%***	**31,1%**

Néanmoins, la tertiarisation de l'activité a un impact sur le recul de l'emploi pour la catégorie socioprofessionnelle des ouvriers (-1 point), au profit des professions intermédiaires (+ 0,7 point) et des cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 1,5 point). Une évolution similaire s'observe à l'échelle du Maine-et-Loire.

E. Des migrations professionnelles en hausse et un usage dominant de la voiture individuelle [6]

Avec un indice de concentration d'emploi supérieur à 100 (ICE de 120/100), les habitants de l'Agglomération sont amenés à se déplacer à l'intérieur du territoire communautaire et à l'extérieur pour exercer leur activité. Tout comme le territoire absorbe des travailleurs habitant les territoires environnants. Au sein de Cholet Agglomération, 43,4 % des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence en 2021. Corollairement, 56,6 % des actifs ayant un emploi travaillent donc dans une autre commune que leur commune de résidence à la même période.

L'analyse de cet indicateur révèle une disparité forte entre la commune de Cholet et sa première couronne d'une part, où la proportion d'actifs travaillant dans la commune est majoritaire, atteignant les 66,4 % contre 33,6 % d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune à Cholet par exemple, et les autres communes du territoire, où la proportion d'actifs travaillant dans leur commune de résidence est minoritaire, atteignant en moyenne 25 % contre 75 % d'actifs travaillant en dehors de leur commune.

	Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus qui résident dans la zone en 2021.				
	Dans la commune de résidence		**Hors de la commune de résidence**		**Actifs**
	Effectif	**%**	**Effectif**	**%**	**Effectif**
Bégrolles-en-Mauges	98	*9,4%*	949	*90,6%*	1 047
Cernusson	22	*15,4%*	121	*84,6%*	143
Les Cerqueux	135	*33,8%*	265	*66,3%*	400
Chanteloup-les-Bois	51	*16,9%*	251	*83,1%*	302
Cholet	14 559	*66,4%*	7 352	*33,6%*	21 911
Cléré-sur-Layon	37	*31,6%*	80	*68,4%*	117
Coron	162	*23,3%*	534	*76,7%*	696
Lys-Haut-Layon	1 341	*40,4%*	1 981	*59,6%*	3 322
Maulévrier	399	*28,1%*	1 021	*71,9%*	1 420
Le May-sur-Èvre	360	*20,8%*	1 371	*79,2%*	1 731
Mazières-en-Mauges	80	*13,3%*	522	*86,7%*	602
Montilliers	155	*28,9%*	382	*71,1%*	537
Nuaillé	73	*11,1%*	582	*88,9%*	655
Passavant-sur-Layon	10	*18,9%*	43	*81,1%*	53
La Plaine	88	*19,2%*	371	*80,8%*	459
La Romagne	151	*15,6%*	816	*84,4%*	967
Saint-Christophe-du-Bois	196	*14,7%*	1 137	*85,3%*	1 333
Saint-Léger-sous-Cholet	165	*11,8%*	1 230	*88,2%*	1 395

6 *Le détail des mobilités sur l'ADC figure au chapitre VI.1 suivant.*

Saint-Paul-du-Bois	46	*16,6%*	231	*83,4%*	277
La Séguinière	329	*17,9%*	1 504	*82,1%*	1 833
Somloire	100	*28,8%*	247	*71,2%*	347
La Tessoualle	252	*17,2%*	1 211	*82,8%*	1 463
Toutlemonde	77	*12,2%*	556	*87,8%*	633
Trémentines	241	*17,2%*	1 163	*82,8%*	1 404
Vezins	112	*13,3%*	729	*86,7%*	841
Yzernay	168	*20,4%*	654	*79,6%*	822

Source : INSEE, Dossiers communes 2021, 2025

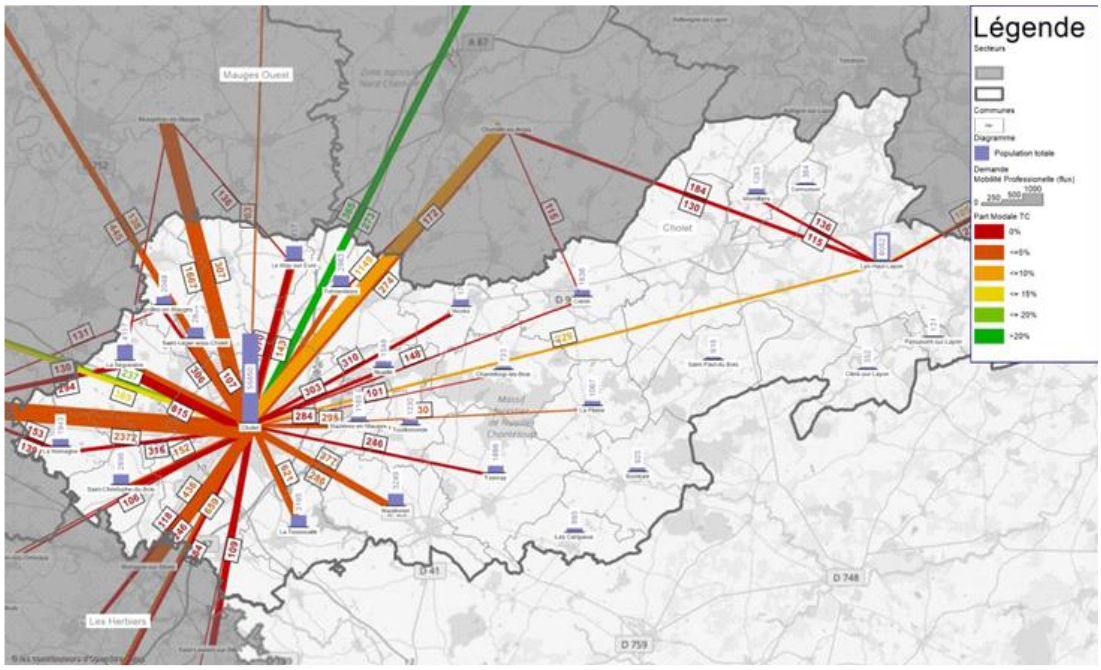
Cette situation est révélatrice de l'attractivité du pôle d'agglomération et des communes immédiatement limitrophes qui accueillent à elles seules deux tiers des emplois de Cholet Agglomération et les principales zones d'activités du territoire. La facilité d'accès à ces zones d'emplois depuis les communes alentours, grâce aux infrastructures routières, est également un vecteur de migration professionnelle.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone *Source : INSEE 2025*					
	Ensemble	**dans la commune de résidence**		**dans une commune autre que la commune de résidence**	
	En nombre	En nombre	En %	En nombre	En %
2010	43 494	20 954	48,2%	22 540	51,8%
2021	44 708	19 405	43,4%	25 303	56,6%

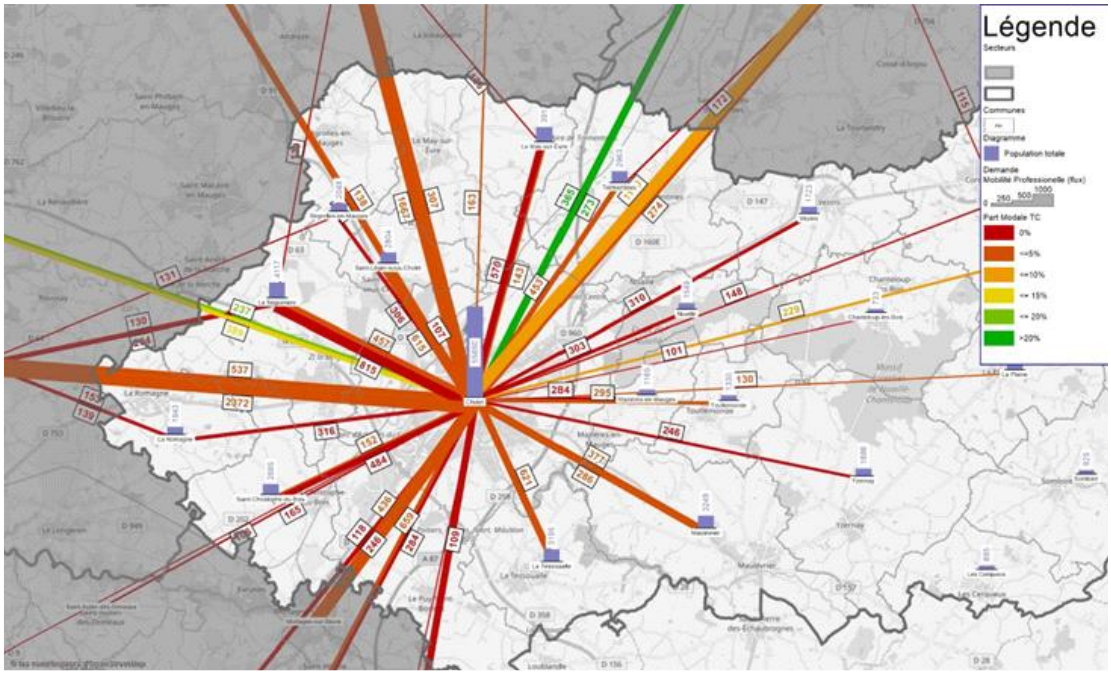
Entre 2010 et 2021, alors que le nombre d'actifs ayant un emploi au sein de Cholet Agglomération augmente légèrement, les migrations professionnelles, c'est-à-dire le nombre d'actifs ayant un emploi travaillant en dehors de leur commune de résidence ont augmenté de presque 5 points, passant de 51,8 % des actifs en 2010 à 56,6 % en 2021. Ainsi, si le territoire est en mesure de proposer d'avantage d'emplois, ces derniers ne sont pas nécessairement pourvus par les habitants du territoire.

Au niveau national ces migrations professionnelles sont également en hausse, témoignant de la déconnexion (culturelle, sociale) croissante entre lieu de domicile et lieu de travail, et de l'augmentation des distances de parcours pour aller travailler. Moins le territoire est dense, plus la distance à l'emploi et le nombre de navetteurs augmentent. La part de navetteurs est aussi statistiquement plus importante parmi les familles ayant des enfants, les ménages bi-actifs et les propriétaires de maison individuelle.

La mobilité professionnelle sur Cholet Agglomération en 2019 - Flux > 100 (source : Région des Pays de la Loire – Schéma Régional des Transports collectifs)



La mobilité professionnelle au sein de Cholet Agglomération en 2019 - Flux > 100 - Zoom sur le secteur de Cholet (source : Région des Pays de la Loire – Schéma Régional des Transports collectifs)



En 2021, pour se déplacer sur leur lieu de travail, les actifs utilisent leur véhicule personnel motorisé à 85 % (dont plus de 83 % pour les voitures, camions ou fourgonnettes et 2 % pour les deux roues motorisés). La marche à pied arrive en 2ème position (5,4 %). L'utilisation des transports en commun est marginale, représentant 2,8 % des moyens de transport utilisés pour les navettes domicile-travail.

Certaines communes se démarquent légèrement de ce constat global. Les Cerqueux est la commune où le taux d'utilisation de la voiture personnelle est le moins important (70,5 %), mais ce report de mode de transport se fait au profit de la marche à pied (11 %) et du deux roues (10 %). A l'inverse Saint-Léger-sous-Cholet possède le taux d'utilisation de la

voiture le plus élevé (89,3 %). La commune de Cholet se distingue par son taux plus important d'utilisation des transports en commun (5,4 %) puisque la commune dispose d'un réseau d'autobus urbain et périurbain.

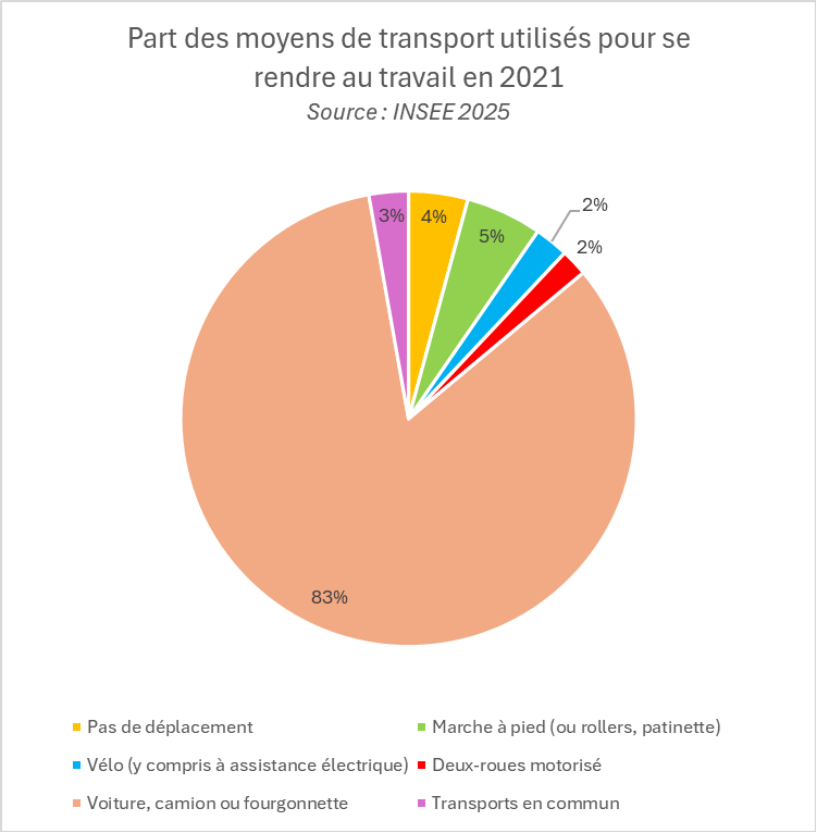
La mobilité professionnelle est donc caractérisée sur Cholet Agglomération par :

- Des flux très forts structurés autour de Cholet à proximité immédiate ;
- Une part modale TC forte pour les échanges avec Angers (et ce, dans les deux sens) et Nantes ;
- Des flux plutôt secondaires structurés autour de la commune de Lys-Haut-Layon.

	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en %					
	Pas de dé-placements	Marche à pied	Vélos (y compris VAE)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Bégrolles-en-Mauges	2,3	2,4	0,5	2,6	91,6	0,7
Cernusson	7,6	0,7	0,0	0,0	91,7	0,0
Les Cerqueux	5,2	9,8	6,2	2,3	76,2	0,3
Chanteloup-les-Bois	8,0	2,6	0,0	1,3	87,0	1,0
Cholet	3,0	7,4	3,5	2,1	79,2	4,8
Cléré-sur-Layon	14,0	4,2	0,9	1,7	79,3	0,0
Coron	8,9	2,6	0,9	1,4	85,5	0,8
Lys-Haut-Layon	8,6	5,8	1,7	1,9	81,3	0,6
Maulévrier	5,3	4,5	1,8	2,0	85,4	1,1
Le May-sur-Èvre	4,7	4,8	1,7	2,5	85,4	0,9
Mazières-en-Mauges	5,1	1,8	0,9	1,1	90,7	0,5
Montilliers	5,9	4,4	2,8	3,0	83,7	0,2
Nuaillé	2,7	2,8	0,6	1,2	91,5	1,1
Passavant-sur-Layon	0,0	7,5	1,9	0,0	90,6	0,0
La Plaine	8,6	2,2	0,7	0,7	87,2	0,7
La Romagne	4,2	2,1	1,7	2,4	89,0	0,5
Saint-Christophe-du-Bois	3,6	2,3	1,4	1,7	89,9	1,1
Saint-Léger-sous-Cholet	3,8	1,6	1,6	1,2	90,6	1,2
Saint-Paul-du-Bois	8,3	3,6	1,1	1,8	85,3	0,0
La Séguinière	4,1	2,0	1,3	1,7	88,9	0,9
Somloire	8,8	3,2	2,3	0,5	85,0	0,3
La Tessoualle	3,7	3,1	1,2	1,5	89,8	0,7
Toutlemonde	5,3	3,2	0,6	2,4	87,0	1,6
Trémentines	4,3	3,5	1,3	1,3	88,7	0,9
Vezins	3,6	3,0	1,2	2,1	89,0	1,1
Yzernay	7,1	3,5	1,2	1,1	86,7	0,4
Cholet Agglomération	**4,2**	**5,4**	**2,4**	**1,9**	**83,2**	**2,8**

Source : INSEE, Dossiers communes 2021, 2025

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2021 sur le territoire de Cholet Agglomération (source : INSEE 2025)



F. Un tissu économique riche et multi-facette

1. La création d'entreprises : un taux de création stable mais des besoins immobiliers en hausse

Avec un taux de création d'entreprises de 12,1 %, Cholet Agglomération suit globalement une tendance légèrement inférieure à la moyenne départementale. Ce taux est néanmoins davantage porté par les créations d'entreprises dans les activités liées à l'économie résidentielle (commerce, transport, services et construction) que sur l'ensemble du département.

Néanmoins, le rythme de création de surface à vocation économique reste élevé : sur Cholet Agglomération, les constructions à vocation économique représentent 638 795 m² depuis 2005, soit 18 % des surfaces construites sur le département (pour 13 % de la population). Après avoir connu un fléchissement entre 2011 et 2013, le marché de l'immobilier d'entreprise est reparti à la hausse en 2014.

Les locaux industriels restent le principal moteur de la construction à vocation économique sur Cholet Agglomération, avec 27 000 m² par an en moyenne depuis 10 ans. Néanmoins, le rythme de construction de ce type de locaux a fortement diminué depuis 2012, avec désormais seulement 14 000 m² de surfaces autorisées en moyenne chaque année.

Les locaux commerciaux représentent 29 % des constructions à vocation économique autorisées depuis 2005, soit 6 points de plus que la moyenne départementale. À l'inverse, la construction d'entrepôts et de locaux de bureaux est sous-représentée dans le Choletais par rapport à son poids dans le Maine-et-Loire.

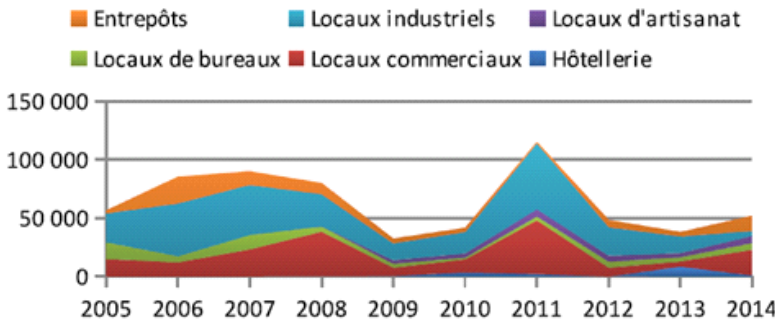
Après avoir assez fortement diminué au début des années 2010, la construction de locaux tertiaires, d'activités et d'entrepôts dans Cholet Agglomération est repartie à la hausse depuis 2014. En 2016, le marché des bureaux a ainsi enregistré une dizaine de transactions pour un total de 4 200 m².

Cette même année, les surfaces commercialisées en locaux d'activités et entrepôts dans Cholet Agglomération ont quant à elles atteint plus de 55 000 m², avec un bien de près de 20 000 m² (société Brangeon).

Le stock de locaux tertiaires, d'activités et d'entrepôts immédiatement disponibles est estimé à 55 000 m². Au 1er janvier 2017, l'offre de bureaux immédiatement disponibles dans Cholet Agglomération est composée d'une quarantaine de biens

pour environ 11 000 m², soit 13 % de l'offre départementale. Avec 44 273 m² répartis en 36 produits, le stock de locaux d'activités et d'entrepôts dans Cholet Agglomération représente 12 % de l'offre de Maine-et-Loire. L'offre est majoritairement concentrée à Cholet (73 % du stock).

Les constructions à vocation économique sur l'AdC en 2014 (en m² de surfaces autorisées - hors agriculture)



Source : DREAL Pays de la Loire - Sit@del2, 2014

2. Des zones d'activités économiques nombreuses mais peu spécialisées.

Cholet Agglomération recense 54 Zones d'Activités Économiques (ZAE) dont la maîtrise foncière est assurée par les collectivités (communes ou Agglomération) et 34 sites d'activités, localisés en dehors de zones d'activités, principalement liés à la présence d'une entreprise.

Ces zones d'activités, de niveau stratégique différents selon leur taille, le nombre d'emplois, les types d'activités implantées, sont considérées comme mixtes pour 66 % d'entre-elles, associant industrie, artisanat, commerces, services, etc.).

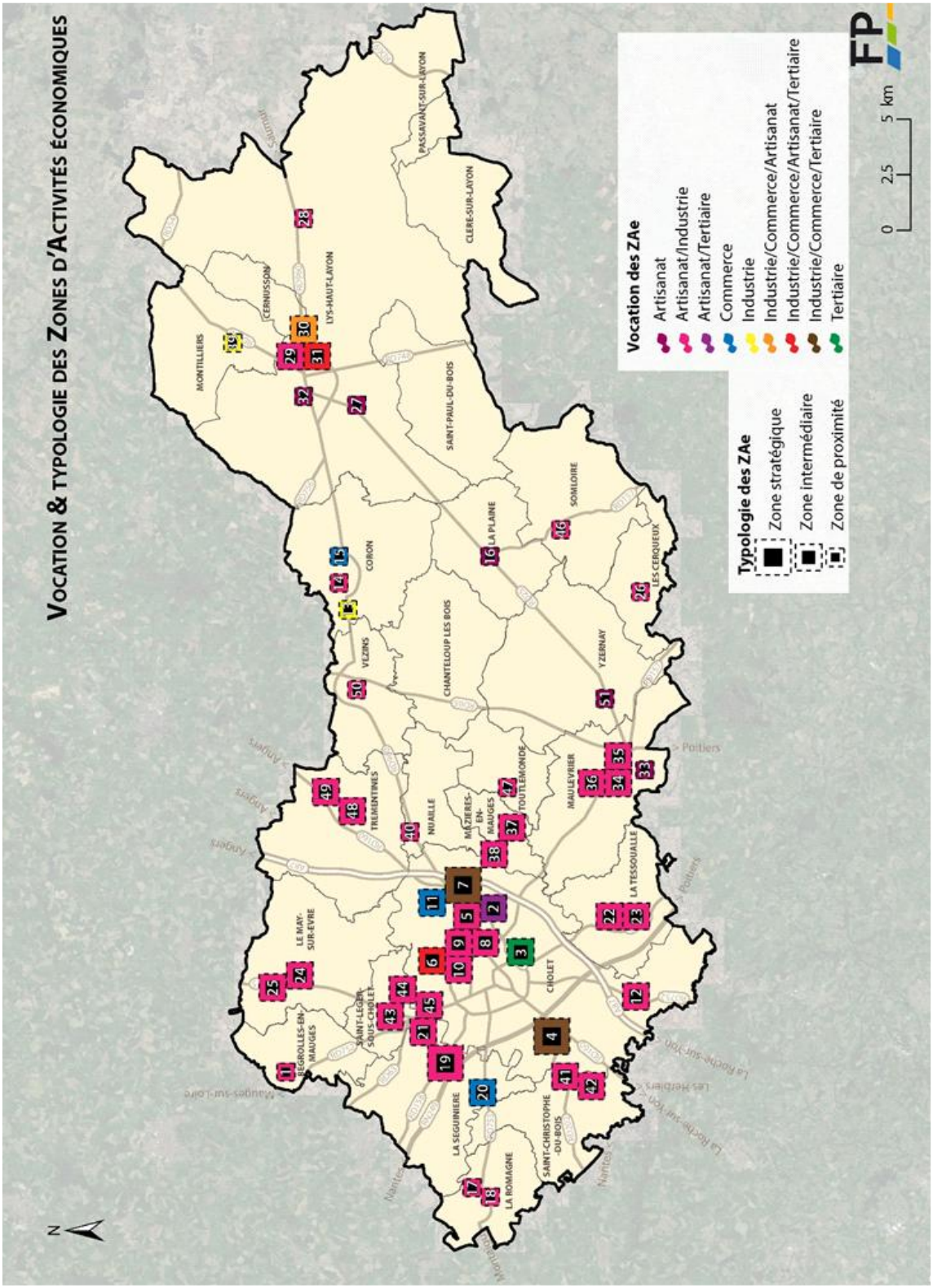
Parmi ces zones et sites, 57 ZAE ont été retenues par le SCoT comme porteuses de la stratégie de développement économique communautaire et classées en zones Stratégiques, Intermédiaires et de Proximité (cf. DOO du SCoT).

Nota : les communes non renseignées ne disposent pas de ZAE sur leur territoire, mais peuvent néanmoins accueillir des sites d'activités.

Les Zones d'Activités économiques

Communes	N° sur la carte	Nom de la Zae	Vocation de la ZAe	Typologie de la Zae (SCoT)	Superficie de la Zae en ha
Bégrolles-en-Mauges	1	La Croix de Pierre	Artisanat/Industrie	De proximité	9,0
Cernusson					
Chanteloup-les-Bois					
Cholet	2	Bordage Neuf	Artisanat/Tertiaire	Intermédiaire	18,2
	3	Le Carteron	Tertiaire	Intermédiaire	23,5
	4	Le Cormier I à V	Industrie/Commerce/Tertiaire	Stratégique	358,2
	5	La Blanchardière	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	15,5
	6	La Dabardière	Industrie/Commerce/Artisanat/Tertiair	Intermédiaire	24,8
	7	L'écuyère	Industrie/Commerce/Tertiaire	Stratégique	163,6
	8	ZI Est	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	74,9
	9	ZI Légère	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	57,6
	10	ZI Nord	Industrie	Intermédiaire	29,7
	11	Les Pagannes	Commerce	Intermédiaire	17,8
Cholet / *Le Puy Saint-Bonnet*	12	Le Chêne Rond	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	10,7
Cléré-sur-Layon					
Coron	13	Les Fresnaies	Industrie	De proximité	14,8
	14	L'Evéché	Artisanat/Industrie	De proximité	2,2
	15	Chantelevent	Commerce	De proximité	3,2
La Plaine	16	La Promenade	Artisanat	De proximité	6,0
La Romagne	17	La Noue	Artisanat/Industrie	De proximité	7,4
	18	La Pellière	Artisanat/Industrie	De proximité	12,3
La Séguinière	19	La Bergerie I à V	Artisanat/Industrie	Stratégique	41,3
	20	La Ménardière	Commerce	Intermédiaire	22,1
	21	Les Grands Bois	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	27,9
La Tessoualle	22	Montevi	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	12,1
	23	Saint-Eloi	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	5,0
Le May-sur-Èvre	24	Le Bordage	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	7,5
	25	La Contrie I et II	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	18,5
Les Cerqueux	26	La Loge	Artisanat/Industrie	De proximité	1,6
Lys-Haut-Layon / *Saint-Hilaire du Bois*	27	La Barnette	Artisanat	De proximité	5,0
Lys-Haut-Layon / *Trémont*	28	Le Champs du Moulin	Artisanat/Industrie	De proximité	2,6
Lys-Haut-Layon / *Montilliers*	29	Actiparc du Vihiersois Haut Layon	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	28,9
Lys-Haut-Layon / *Vihiers*	30	La Loge	Industrie/Commerce/Artisanat	Intermédiaire	16,0
	31	Les Courtils	Industrie/Commerce/Artisanat/Tertiair	Intermédiaire	16,2
	32	Le Moulin Saint-Martin	Artisanat	De proximité	2,5
Maulévrier	33	La Becquetterie	Artisanat	De proximité	2,4
	34	Saint-Joseph	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	4,3
	35	La Gare - Le Pré Avin	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	20,9
	36	La Fromentinière	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	26,6
Mazières-en-Mauges	37	Champ blanc	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	10,2
	38	L'appentière I et II	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	28,4
Montilliers	39	Les Bordages	Industrie	De proximité	8,9
Nuaillé	40	La Caille	Artisanat/Industrie	De proximité	11,2
Passavant-sur-Layon					
Saint-Christophe-du-Bois	41	Le Parc	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	14,4
	42	Le Parc V	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	17,7
Saint-Léger-sous-Cholet	43	Le Bois des Perches	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	6,4
	44	Le Claireau	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	5,6
	45	L'Hermitage	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	4,3
Saint-Paul-du-Bois					
Somloire	46	Les Douets Jaunes	Artisanat/Industrie	De proximité	11,0
Toutlemonde	47	La Lande	Artisanat/Industrie	De proximité	3,8
Trémentines	48	La Coindrie	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	14,0
	49	Le Grand Village	Artisanat/Industrie	Intermédiaire	6,9
Vezins	50	Le Chapelet	Artisanat/Industrie	De proximité	3,7
Yzernay	51	La Charte Bouchère	Artisanat	De proximité	7,6
TOTAL	51				1 264,9

Les numéros figurant dans le tableau ci-avant correspondent à la localisation des ZAE sur la carte suivante :

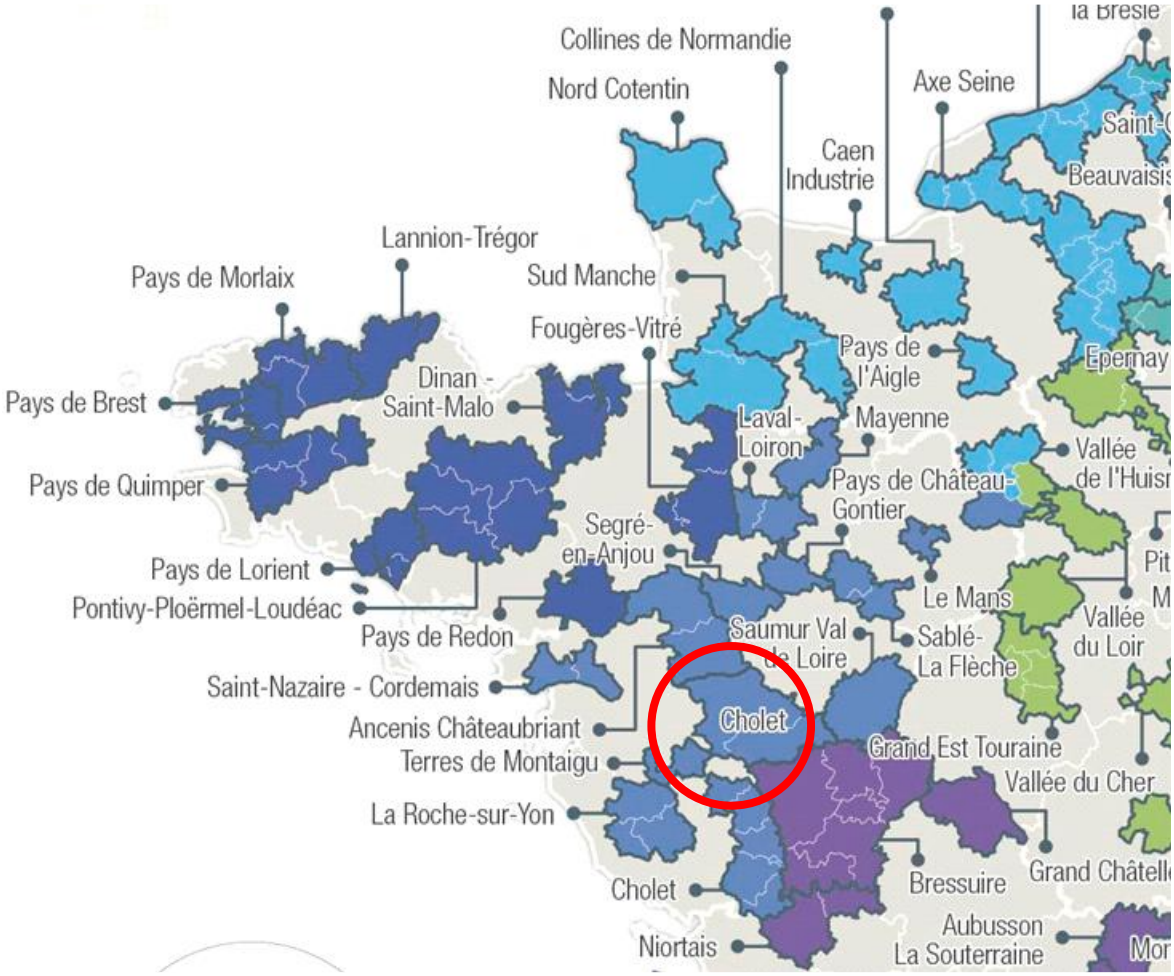


Il est à noter qu'en complément du programme « Action Cœur de Ville », l'initiative « Territoire d'industrie » permet de renforcer l'attractivité du Choletais et sa position au sein d'un bassin d'emploi élargi. Elle s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires. Elle vise à mobiliser de manière coordonnée es leviers d'intervention, qu'ils relèvent de l'Etat et de ses opérateurs, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ou des entreprises, au service de l'industrie et de leur territoire.

Le territoire « Choletais-Mauges » a été identifié « Territoire d'industrie » lors du Conseil National de l'Industrie du 22 novembre 2018. (Actualisation à prévoir : établissement du contrat d'industrie 2020-2023).

Quatre enjeux majeurs sont identifiés :
1- Renforcer l'attractivité de ces territoires
2- Favoriser les recrutements, notamment via le VTE (Volontariat Territorial en Entreprise)
3- Encourager l'innovation dans les PME industrielles
4- Accélérer la simplification des procédures administratives législatives et réglementaires des entreprises innovantes.

Il s'agit donc de redynamiser le tissu industriel, soutenir l'emploi local, renforcer la compétitivité internationale et promouvoir l'innovation dans ces territoires.



Extrait de la carte des 141 Territoires d'industrie

G. Synthèse | Activités et Emplois

ATOUTS	FAIBLESSES
• Un rayonnement économique du territoire au-delà des limites administratives • Un bassin d'emploi dynamique, dense et diversifié révélateur de son attractivité • Un secteur de l'industrie dominant en termes d'emplois (30 % des actifs)	• Un déficit d'image qui ne correspond plus à la réalité du territoire • Une difficulté à attirer et à recruter des actifs, contrairement à Nantes et Angers
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Le Choletais : un territoire économique charnière entre Nantes et Angers, entre la Vendée, le Maine et Loire et la Loire Atlantique • Des zones d'activités économiques de taille et de vocation plurielle : une offre importante et diversifiée • Un positionnement économique à valoriser : être complémentaire des métropoles et non concurrent • Des sites économiques installés hors des enveloppes urbaines et zones d'activités (les « usines à la campagne »), une opportunité pour préserver l'emploi sur l'ensemble du territoire • Des entreprises qui participent au renouvellement et à la modernisation de l'image du Choletais à valoriser	• Des mutations de la structure économique du territoire de la production vers les services aux entreprises • Une compétitivité / concurrence des territoires voisins (Deux-Sèvres, Maine et Loire, Vendée) en matière d'offre foncière économique

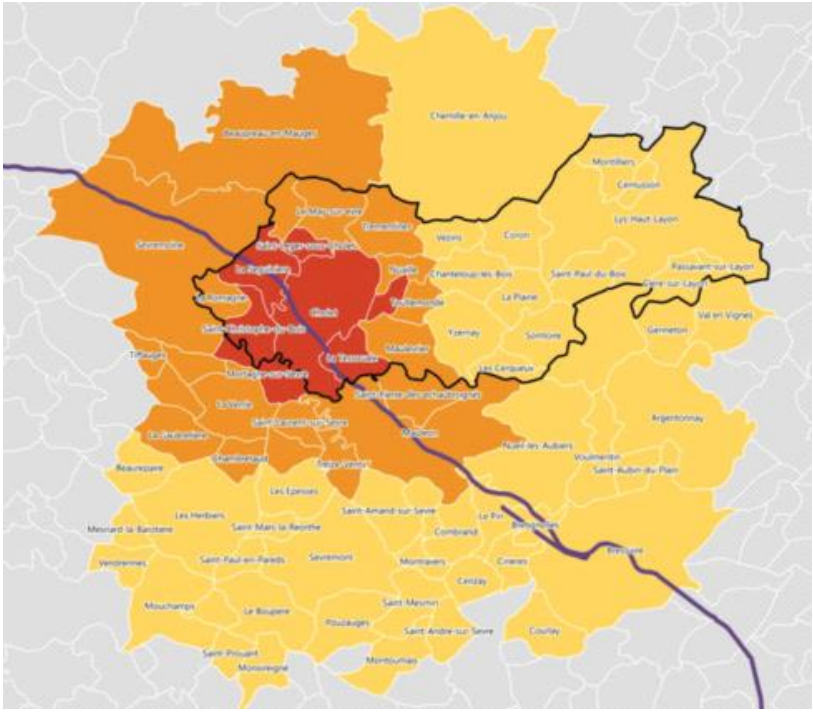
ENJEUX
• L'identification des potentialités foncières et immobilières des ZAE existantes (potentiel disponible / d'optimisation / de mutation) et la quantification / qualification des besoins (en extension) • Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière : adapter la cession foncière aux besoins des entreprises • L'identification des entreprises « isolées » en milieu rural, artisans comme sites industriels, et la quantification / qualification des besoins (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL) • Une anticipation des mutations à venir : • La spécificité industrielle, moteur du développement économique axé sur la sphère productive • Le développement des activités tertiaires (notamment de services) • Quelle capacité à attirer et à retenir les activités, les entreprises et les populations ? • L'environnement économique, technique et financier • Les ressources humaines, la formation • L'organisation et la gouvernance • La préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants du Choletais • Support d'une offre touristique (sous-thème tourisme) • Support d'une offre diversifiée en équipements et de services (culturels, sportifs, etc.) • Support de qualité environnementale • L'identification et l'affichage d'un positionnement touristique attractif et original, en lien avec l'identité et l'image du territoire, et tenant compte des "locomotives existantes (complémentarité / concurrence) • Concilier économie, développement durable et qualité du cadre de vie • Quelle capacité à faire évoluer le secteur économique vers un développement plus durable : • Maîtrise de la consommation énergétique > notamment des bâtiments / énergies renouvelables • Maîtrise des ressources > notamment en eau • Maîtrise des émissions de gaz à effet de serre > notamment transports

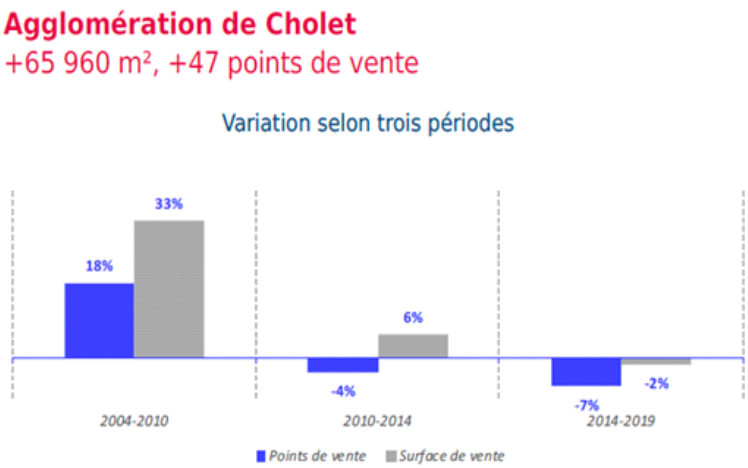
H. Une offre et une armature commerciales riches et diversifiées

Cholet Agglomération se situe au cœur d'un environnement commercial dense, avec à la fois la concurrence des pôles commerciaux de Nantes Métropole (plus de 700 000 m2 de plancher commercial) et ceux d'Angers Loire Métropole (plus de 400 000 m²), situés à moins d'une heure de Cholet.

L'attractivité de la ville de Cholet s'étend au-delà des limites de l'Agglomération dans une zone de chalandise étendue qui couvre plus de 300 000 habitants (source : étude « Stratégie et projet de centre-ville », Lestoux & Associés, 2018).

Zone de chalandise et communauté d'agglomération (2017) (Source : Ville de Cholet)



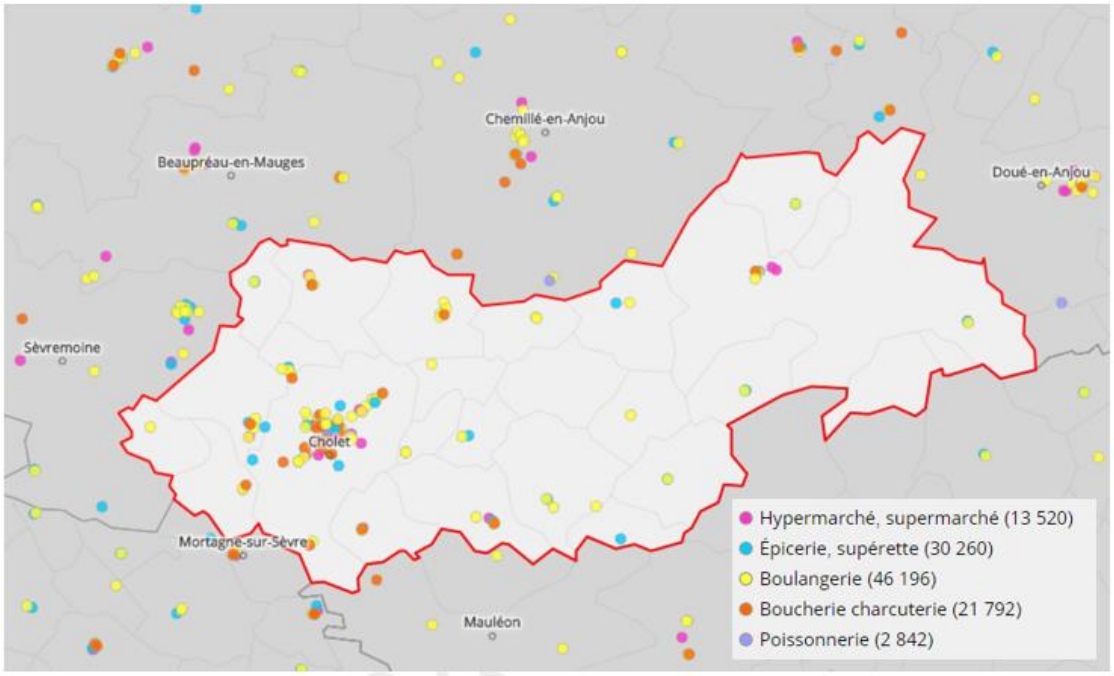


Bien que le profil de Cholet Agglomération soit comparable au département (2004-2010 forte augmentation, 2010-2014 ralentissement, 2014-2019 diminution), le territoire de Cholet Agglomération se distingue par l'explosion des points de vente et des surfaces entre 2004 et 2010. Avec 2 230 m² pour 1 000 habitants, la densité commerciale est la plus forte du département (Source : CCI 2020).

1. Le tissu commercial de proximité

En 2017, 98 % de la population de Cholet Agglomération bénéficie sur sa commune d'au moins un commerce alimentaire et 78 % d'un tissu commercial de base complet. Il s'agit d'un résultat plutôt élevé, qui masque cependant des disparités territoriales importantes, l'Est du territoire présentant une moindre densité commerciale. Plusieurs communes sont confrontées à la problématique du maintien du dernier commerce alimentaire. Cette difficulté à maintenir les commerces de proximité résulte pour partie des modifications culturelles de comportement d'achat, qui pénalise les populations les plus âgées ou non-motorisées, dites « captives ».

Le commerce alimentaire sur le territoire de Cholet Agglomération en 2017 (source : INSEE 2017)



Les marchés constituent une alternative essentielle au maintien d'une vie commerciale dans les centre-bourgs. Sur Cholet Agglomération, on recense 16 marchés hebdomadaires répartis sur 8 communes. Le plus important est celui du samedi à Cholet (81 commerçants). Différents marchés de quartier sont par ailleurs organisés sur la ville (quartier des Roches, Clairefontaine, Descartes, Puy Saint-Bonnet, etc.). Enfin, les Halles de Cholet sont ouvertes du mardi au samedi. Sur la partie est, seule la commune déléguée de Vihiers accueille un marché hebdomadaire (le mercredi matin).

2. Le tissu commercial traditionnel

En 2017, l'offre commerciale traditionnelle (commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m²) est dominée par le commerce non alimentaire (51 %), la part de l'alimentaire demeurant plutôt faible (14 %).

La densité commerciale (nombre de commerces traditionnels pour 1 000 habitants) met en évidence une densité en commerces d'hygiène et santé puis d'équipements à la personne plus élevée. A contrario, la densité commerciale en commerces alimentaires demeure très faible avec notamment une carence en alimentation générale et spécialisée.

L'analyse de la localisation des commerces traditionnels permet de mettre en évidence le poids de Cholet dans l'armature commerciale de Cholet Agglomération, la ville regroupant 68 % de l'offre totale. La Séguinière est le second pôle de commerces traditionnels du territoire (91 commerces) devant Vihiers (63 commerces). Néanmoins, pour la ville de Cholet, seuls 32 % des commerces créés depuis 2010 se sont implantés en centre-ville. Les taux de vacance commerciale sont particulièrement élevés dans les centralités : 15 % à Cholet, 34 % à Vihiers. Cependant, si l'on considère seulement le périmètre du cœur de ville de Cholet (hors secteur Saint Pierre, Notre Dame et Nationale Ouest), le taux de vacance commercial se réduit à 6.3 % (voir étude « Stratégie et projet de centre-ville » ci-après).

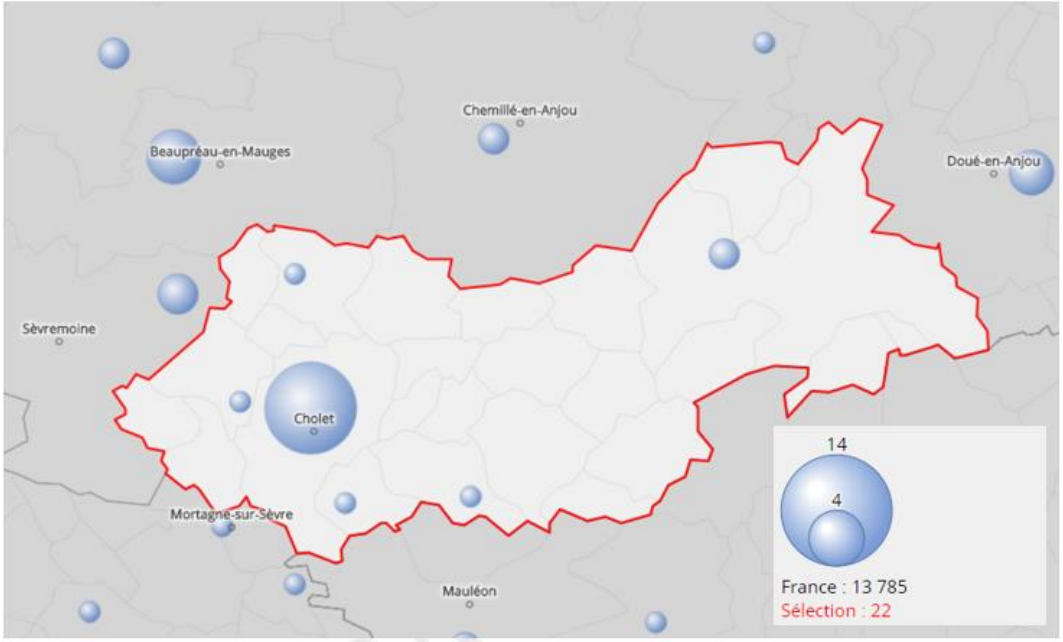
Ce processus global enregistré à toutes les échelles est le signe d'une fragilisation des centralités (pôles de quartiers, centres-villes, centres-bourgs) et d'une domination des pôles commerciaux des périphéries.

3. L'offre en grandes et moyennes surfaces

Le plancher commercial en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS, commerces dont la surface est supérieure à 300 m²)

de Cholet Agglomération a augmenté de 28 % depuis 2009, une évolution sensiblement supérieure à la moyenne départementale (+ 23 %). Cette progression s'explique principalement par le renforcement des zones commerciales de Cholet (zone de L'Écuyère / Les Pagannes, L'Autre Faubourg) et La Séguinière (Marques Avenue). Elle concerne l'ensemble des secteurs avec toutefois une progression plus marquée pour le non alimentaire.

Hypermarchés et supermarchés en 2017 (Source : INSEE 2017)



En 2017, près de 90 % du plancher commercial en GMS de Cholet Agglomération est implanté hors du centre-ville de Cholet, avec 5 importantes polarités :

- La zone de L'Écuyère et Les Pagannes à Cholet, qui comprennent le centre commercial Carrefour et le retail-park L'Autre Faubourg (92 000 m2, soit une progression de 48 % depuis 2009) ;
- La zone de La Ménardière à La Séguinière, avec notamment Marques Avenue, qui propose 22 000 m2 de GMS ;
- Le centre commercial PK3 à Cholet, qui comprend une galerie commerciale avec Leclerc (17 000 m2) ;
- La zone du Cormier à Cholet, qui s'est fortement développée avec l'implantation de Leroy Merlin et dispose de 15 000 m² de GMS ;
- Le centre Commercial Leclerc à Cholet et quelques offres implantées à proximité, qui constituent un pôle de 12 000 m2 de GMS sans galerie commerciale.

Le centre-ville de Cholet, avec notamment les Arcades Rougé, dispose de 25 000 m2 de GMS.

Le reste de l'offre en GMS se constitue d'activités relativement isolées, implantées sur les principaux axes de flux, en zones d'activités ou en quartiers, notamment autour de nombreux supermarchés ou hard-discounts ou commerces de bricolage-matériaux, jardinerie ou équipements de la maison.

4. Stratégie et projet de centre-ville

La volonté de redynamiser le centre-ville de Cholet s'inscrit dans la continuité de l'action amorcée par la création d'une vocation commerciale et d'animation aux locaux de l'ancienne Mairie, Place Travot. Elle s'est poursuivie par la construction du complexe des Arcades Rougé, pensé autour de 2 locomotives stratégiques pour le centre-ville : un cinéma et un supermarché.

En 2012, à l'ancien théâtre Place Travot s'adosse un nouvel hôtel 4 étoiles et s'accompagne du réinvestissement du rez-de-chaussée par un espace culturel regroupant magasin de disques, librairie et spécialiste de la bande-dessinée. Ce projet a été imaginé afin que le « passage » culturel fasse le lien entre les Arcades Rougé et les rues commerçantes que sont les rues Nationale et Clemenceau.

Dans cette optique, la ville de Cholet s'est portée candidate à l'appel à projet du programme national « Action Cœur de ville » et a été retenue. Ce dispositif national a pour objectif de faciliter l'émergence de projets et de programmes urbains innovants en centre-ville, adaptés aux marchés et aux besoins locaux, favorisant la transition écologique et l'inclusion

sociale et valorisant le patrimoine architectural, paysager et urbain. Cet appel à projet a été perçu comme l'opportunité de prolonger la dynamique déjà enclenchée et de mettre tout en œuvre pour faire du centre-ville de Cholet un lieu incontournable, attractif pour la population, les usagers et plus généralement les Choletais.

Dans ce cadre, une étude pour une stratégie d'attractivité du centre-ville a été réalisée, dont les principaux constats, enjeux et pistes de développement ont été synthétisés ci-après. Les objectifs de l'étude sont les suivants :

- Identifier le niveau d'attractivité de l'offre globale du centre-ville en termes de produits, de services d'accueil, d'effet vitrine et d'aménagement de l'espace public autour d'indicateurs stratégiques mesurables dans le temps.
- Anticiper les évolutions potentielles à 5 à 7 ans de l'appareil commercial existant afin de repérer les besoins de maîtrise du patrimoine commercial.
- Analyser le niveau de présence des facteurs de commercialité qui permettent au commerce de bénéficier de flux (présence d'habitants à proximité, présence de services médicaux…).
- Repérer les secteurs d'activités à potentiel de développement et proposer des scenarii d'évolution de l'offre commerciale.
- Proposer une stratégie de développement cohérente pour planifier sur 7 à 10 ans l'évolution du cœur de ville et sa place à l'échelle de la ville et de l'agglomération.
- Bâtir une feuille de route pour un programme de dynamisation du centre-ville par co-construction d'action à forte finalité opérationnelle.

Quatre fonctions stratégiques à intégrer comme pivot de la vision stratégique d'un centre-ville. 4 fonctions fondamentales qui agissent comme des facteurs de commercialité :

- **La fonction économique** : conserver une fonction d'emploi et de lieu d'échange ;
- **La fonction identité** : Créer un attachement, un point de repère, une fierté ;
- **La fonction habitat** : Proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels
- **La fonction services** : Répondre à des besoins non-marchands d'habitants.

a. Analyse de la fonction « économique et commerciale »

La structuration de l'offre commerciale

279 commerces ont été recensés sur le périmètre d'étude centre-ville, dont 8 Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) de plus de 300 m² de surface de vente, comprenant 5 GMS du secteur de l'équipement de la personne, 2 du secteur alimentaire et 1 en culture loisirs. De fait, on dénombre 271 commerces traditionnels sur l'ensemble du centre-ville

La part des commerces en centralité est de 28,4 %, un ratio largement inférieur au ratio moyen (évalué autour de 60 % pour la centralité de Cholet). Cette tendance tend à réduire l'impact de la centralité de Cholet à l'échelle de la ville au profit des activités situées en périphérie.

Le taux de diversité commerciale traditionnelle[7] élevé à 37,8 % sur le secteur du centre-ville est facteur d'attraction forte de cette polarité sur les secteurs de l'équipement de la personne et de la maison. Il est quelque peu supérieur aux moyennes habituellement observées tels que sur La Rochelle (31 %) Lorient (35 %) ou encore Alençon (33 %).

La faible part des Cafés Hôtels Restaurants (14 %) à l'échelle du centre-ville témoignant d'une fonction de convivialité réduite ne permettant pas de créer un attachement des habitants à la centralité.

La part de l'offre alimentaire (6 %) est plutôt faible sur le centre-ville de Cholet. Par ailleurs, on note l'existence d'une locomotive alimentaire attractive Super U sur une surface de 2 100 m².

Les densités commerciales traditionnelles

Le nombre de commerces alimentaires traditionnels pour 1 000 habitants est de 4,07, tenant compte de la population du secteur Insee centre-ville, soit une densité bien supérieure au référentiel d'étude (1,98). Si l'on tient compte du périmètre élargi du centre-ville (Sacré Cœur et la gare), la densité est alors de 2 commerces pour 1 000 habitants, soit une capacité du centre-ville à capter les ménages extérieurs à la centralité commerciale.

En commerces traditionnels alimentaires, l'offre est largement dominée par les boulangeries pâtisseries. Par ailleurs, l'offre en boucheries charcuteries reste cohérente au regard de la population du centre-ville élargi Cependant on observe une plus faible présence de commerces en alimentation générale ne permettant pas de répondre aux besoins de la population

7 *Taux de diversité commerciale traditionnelle : Nombre de commerces en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces (hors services, GMS et automobile)*

du centre-ville élargi.

La densité en commerces traditionnels non alimentaires montre la capacité de l'offre du centre-ville à répondre aux besoins d'une population plus large que la population qui y réside. Toutefois, à l'échelle de la ville, la densité en équipement de la personne n'est que de 1,30 soit une densité légèrement supérieure au référentiel d'étude (1,0). Elle témoigne de la difficulté du centre-ville à capter les ménages situés hors de la ville qui se tournent vers les centres commerciaux périphériques situés le long des principaux axes d'entrée.

La vacance commerciale en centre-ville

Le centre-ville de Cholet enregistre un taux de vacance de 14,7%, soit un taux supérieur à la moyenne observée à 10% de vacance sur les centres villes des villes moyennes comme Cholet. On recense ainsi 48 locaux commerciaux vacants sur le centre-ville. Toutefois, si l'on considère seulement le périmètre du cœur de ville (hors secteur Saint Pierre, Notre Dame et Nationale Ouest), le taux de vacance commercial se réduit à 6.3%.

La concentration de la vacance commerciale s'effectue en majorité sur les axes d'entrée et de sortie du centre-ville générant ainsi un problème d'effet vitrine depuis les flux. 35 % des locaux commerciaux vacants sont caractérisés par un potentiel de réemploi faible : 17 cellules sur 48 devront ainsi certainement trouver une nouvelle affectation non commerciale au regard des contraintes PMR ou d'un état trop éloigné des standards commerciaux.

La création commerciale en centre-ville

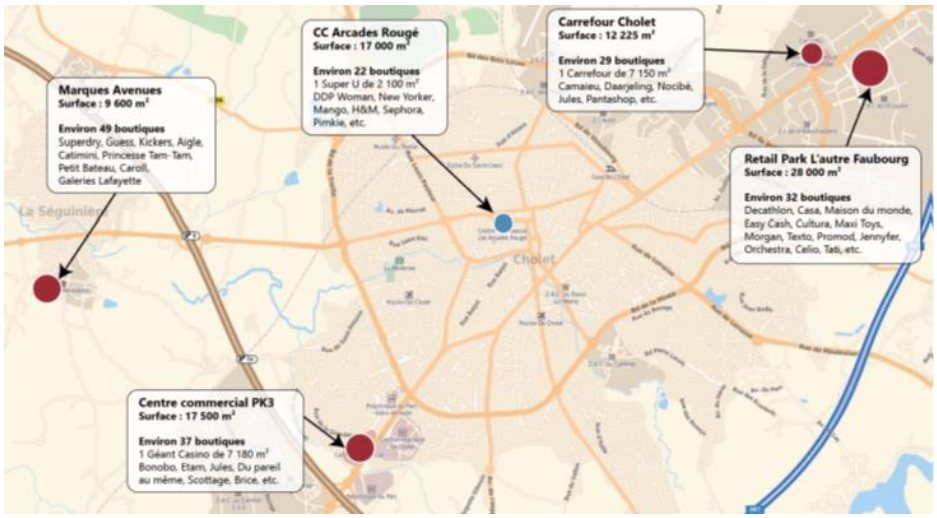
19 % des commerces du centre-ville se sont implantés sur le secteur depuis moins de 5 ans. Un taux de renouvellement plutôt faible témoignant d'une certaine difficulté du centre-ville à capter de nouveaux commerçants, d'un turn over naturel des activités commerciales.

En centre-ville, les 2 secteurs d'activité enregistrant les plus fortes dynamiques d'implantation depuis 2012 sont celui du culture loisirs (28,6 %) puis des cafés hôtels restaurants (23.7%). Les plus faibles dynamiques de création sont observées sur les 2 secteurs d'activité sont l'hygiène santé beauté (11,1%) puis l'équipement de la personne (15,5 %).

Sur la même période, 25 % des commerces nouvellement installés se sont implantés hors du centre-ville contre 19 % sur le centre-ville.

La concurrence de la périphérie

Le centre-ville de Cholet est fragilisé par la concurrence exercée par les pôles commerciaux de périphérie que sont le centre commercial PK3, le centre commercial Carrefour Cholet, le Retail Park L'autre Faubourg puis le Village des Marques "Marques Avenues" à La Séguinière.



Les pôles commerciaux de périphérie (Source : Ville de Cholet)

b. Analyse de la fonction « services et habitat »

Les équipements non-marchands

La part des professionnels de santé implantée au sein du périmètre du centre-ville de Cholet (6,3%) est particulièrement faible, liée au développement de nombreux cabinets médicaux en dehors du centre-ville. Il s'élève à 25 % si l'on considère un périmètre élargi. Un ratio restant toutefois relativement faible, mais montrant une présence plus forte des professions de santé aux portes d'entrée du cœur de ville.

La densité de médecins généralistes puis d'infirmiers libéraux est en deçà de la moyenne départementale. Le taux d'équipement en pharmacie est quant à lui équivalent à celui du département.

Le taux de présence des équipements non marchands au sein d'un périmètre élargi du centre-ville (28 %) est faible. Peu d'équipements structurants sont directement intégrés au linéaire commerçant. En effet, une majorité des équipements sont implantés sur l'entrée du centre-ville Sud à proximité de l'hôtel de ville (office de tourisme, halles, musée d'arts et d'histoire, etc.).

c. Bilan des 4 fonctions du centre-ville

La fonction économique

L'attractivité commerciale du centre-ville de Cholet est fragilisée par l'affirmation et le développement de nouveaux espaces périphériques dotés d'enseignes nationales attractives. Néanmoins, le cœur commerçant profite d'un taux de diversité important constituant un réel facteur d'attractivité puis de l'implantation d'une locomotive alimentaire de qualité. Cependant le parcours marchand est marqué par une réelle rupture urbaine que forme la place Travot.

La fonction identité

La fonction identité du centre-ville de Cholet est fragilisée par un effet vitrine peu attractif depuis les boulevards de contournements. Malgré l'existence d'espaces publics de qualité, on ne le perçoit pas lors de l'arrivée vers le cœur de ville. Également, la place Travot, constituant la rotule du centre-ville, ne dégage pas une identité et un esprit de convivialité marqués.

La fonction habitat

Un parc de logements sur le centre-ville ne répondant pas complètement aux nouveaux parcours résidentiels ayant ainsi pour conséquence le développement de la vacance en logements. De plus, pour compenser la forte densité bâtie de certains îlots, le centre-ville doit être en mesure de proposer un cadre de vie agréable et attractif (espaces verts, cheminements piétons, etc.).

La fonction services

Le centre-ville choletais ne joue pas un rôle de polarité structurante en matière de services En effet, de nombreux équipements non marchands et services médicaux se trouvent implantés en périphérie immédiate du cœur de ville. De fait, il ne participe à la création de flux sur le cœur commerçant.

d. Le bilan stratégique

- Améliorer la qualité urbaine de la place Travot marquant le cœur de la centralité en y recréant un esprit de convivialité et en facilitant le lien entre les rues commerçantes
- Intervenir sur le bâti commercial pour agir sur les loyers puis recentrer l'offre diffuse afin de recréer un cœur intense.
- Densifier le cœur de ville en équipements non-marchands (culture, loisirs, services publics) et services médicaux.
- Améliorer l'attrait des entrées de ville par le traitement de la vacance commerciale puis le dégagement d'un réel effet vitrine.
- Conforter l'offre en habitat sur les segments non couverts pour maintenir la dynamique démographique en centre-ville et attirer des nouveaux ménages
- Limiter le développement commercial périphérique et la duplication d'enseignes afin de redonner au centre-ville un rôle structurant.

I. Synthèse | Commerce

ATOUTS	FAIBLESSES
• Trois-quarts de la population de Cholet Agglomération bénéficient sur leur commune d'un tissu commercial alimentaire complet • Une offre commerciale traditionnelle dominée par le secteur de l'équipement à la personne et en hygiène santé • Une offre en stationnement cohérente au vu de l'offre commerciale existante	• Une offre commerciale traditionnelle alimentaire sous-représentée : une fragilisation des centralités au profit des périphéries • Une difficulté pour le centre-ville à s'affirmer en tant que pôle structurant et central ; • Un important renouvellement de population nécessitant de créer un attachement des habitants à ce dernier ; • Un centre-ville fragilisé par une périphérisation des activités commerciales doté d'un nombre plus importante d'enseignes nationales. • Un cœur commerçant caractérisé par une dynamique d'implantation faible ces dernières années avec l'apparition de cellules vacantes sur les axes d'entrées et de sorties du cœur de ville. • Des marchés hebdomadaires et halles ne participant pas à la dynamique de fréquentation du centre-ville au vu de leur positionnement excentré par rapport au cœur commerçant. • Un taux de présence des professionnels de santé sur le centre-ville très faible ne permettant pas de créer du flux lié aux besoins médicaux pouvant profiter à la fonction commerciale. • Une faible part d'équipements non marchands et structurants en centre-ville directement liés à un linéaire commerçant attractif, plusieurs se trouvant sur la périphérie proche du cœur commerçant. • Des parkings et liaisons piétonnes à revaloriser pour réduire les distances psychologiques de parcours. • Un réel enjeu d'effet vitrine et de valorisation des entrées du centre-ville pour inviter l'usager à s'y rendre.
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Un rayonnement des pôles commerciaux au-delà des limites territoriales, notamment vers le Sud et l'Est • L'opération « Cœur de Ville » : un atout pour le maintien de l'attractivité et de la vitalité des centres urbains • Une zone de chalandise cohérente à l'échelle de la ville • Une dynamique démographique positive sur le centre-ville	• Une concurrence exercée par les zones commerciales de Nantes ou Angers facteur d'évasion commerciale • Des communes confrontées à la problématique du maintien du dernier commerce alimentaire et des services associés • Des zones d'activités commerciales vieillissantes dans un contexte d'usure du modèle de la grande distribution • Une part très faible de la population résidant en centre-ville signifiant une zone de chalandise primaire pour les commerces de proximité très faible • Un parc de logements souffrant d'une vacance qui se développe au vu de l'inadaptation du parc aux nouveaux parcours résidentiels.
ENJEUX	
• L'identification des potentialités foncières et immobilières des zones commerciales existantes (potentiel disponible / d'optimisation / de mutation) et des besoins en extension • Qualifier et quantifier les besoins • L'identification des linéaires commerciaux susceptibles d'être préservés dans les centralités (interdiction du changement de destination, etc.) • En dehors des linéaires commerciaux, l'adaptation de l'espace public aux possibilités de changement de destination à vocation d'habitation (gestion du stationnement, collecte des déchets, etc.) • Une anticipation des mutations à venir : • L'usure du modèle de la grande distribution (standardisation, uniformisation de la consommation, etc.) • Les préoccupations nouvelles des consommateurs (qualité, proximité, respect de l'environnement, etc.) • Quelle capacité à attirer et à retenir les commerces et les populations dans les centralités ? • La qualité du cadre de vie, de l'accessibilité, de l'espace public, du lien social, etc. • Le positionnement commercial entre zones périphériques et centralités (concurrence / complémentarité) • La préservation des commerces et équipements existants pour les plus petites communes • S'inspirer du travail réalisé dans le cadre du projet Action Cœur de Ville : les 6 fonctions d'un centre-ville • L'habitat : proposer un habitat adapté à tous les parcours résidentiels, attirer les familles	

- Les services : répondre aux besoins non-marchands des habitants et faire du centre-ville un passage incontournable de la vie quotidienne des Choletais
- L'identité : créer un attachement, un point de repère, une fierté
- L'économie et le commerce : conserver une fonction d'emploi et de lieu d'échange
- Les mobilités : mobilités douces, place de la voiture en ville, etc.
- Le numérique : modernisation des espaces, innovation, etc.

J. Le tourisme : un secteur d'activité important pour l'économie du territoire

Cholet Agglomération bénéficie d'atouts touristiques propose une offre diversifiée grâce à sa situation géographique, entre vallée de la Loire et côte Atlantique, à proximité du Puy du Fou, « locomotive » locale, d'une ville centre attractive en termes d'équipements et de services, d'un environnement paysager et patrimonial d'intérêt et d'un tissu économique dynamique.

1. Un territoire attractif dans un environnement concurrentiel [8]

Les éléments qui participent à l'armature touristique et au dynamisme territorial sont notamment :

- L'influence du **Puy du Fou** (2,8 millions de visiteurs en 2024) situé à 40 km du pôle d'agglomération qui génère une activité d'hébergement, de restauration et commerciale sur le territoire ;
- Le **Parc Oriental de Maulévrier** (230 000 visiteurs en 2024), 5ème site le plus visité de Maine et Loire, connu notamment pour être le plus grand parc d'inspiration japonaise en Europe ;
- Le **tourisme-nature**, lié au cadre naturel et paysager autour des lacs, étangs, forêts, parcs et jardins, mais également **l'œnotourisme** à l'Est (Coteaux du Layon) ;
- Le **tourisme de randonnée** (à pied ou à vélo) grâce aux 79 sentiers de randonnées parcourant le territoire sur un linéaire de 930 km et aux circuits VTT sur un linéaire de 110 km ;
- Le **tourisme culturel et artistique** autour du patrimoine historique, des musées (Musée d'Arts et d'Histoire de Cholet), des monuments commémoratifs (Cimetière des Martyrs à Yzernay) ;
- Le **tourisme industriel,** lié à la spécificité économique du Choletais (Musée du Textile et de la Mode à Cholet) appuyé par l'organisation d'évènements par l'OTC tel que « Au fil des savoir-faire » ;
- Le **tourisme mode et shopping** autour des magasins d'usine (Marques Avenue à La Séguinière) dont le rayonnement s'étend dans tous le grand Ouest ;
- Le **tourisme d'affaire**, à fort potentiel de développement, autour du Parc des expositions de La Meilleraie ou du complexe L'Autre Usine, d'hôtels haut de gamme et d'équipements de qualité ;
- Le **tourisme sportif et de loisirs** autour d'équipements (GlisséO) mais aussi de la visibilité des clubs choletais sur la scène sportive nationale et régionale (basket, hockey, etc.) ou à l'organisation de grands évènements (Tour de France 2018) ;
- Les **manifestations culturelles** (concert, théâtre, cinéma) telles que le Carnaval de Cholet, les Z'allumés, le Festival des Arlequins, La Folle Journée, etc.

a. Les sites et équipements à fort rayonnement (> 100 000 visiteurs par an) : entre concurrence et opportunité

Le département de Maine-et-Loire possède un fort potentiel touristique. La vallée de la Loire et ses deux villes touristiques majeures, Angers et Saumur, concentrent la majorité des hébergements, des services et des animations. Néanmoins, les ressources touristiques sont inégalement réparties, au détriment du Choletais, qui, en plus d'être marqué par une relative absence en termes de patrimoine, est fortement concurrencé par l'attractivité du littoral Atlantique et par le parc thématique du Puy-du-Fou.

L'impact des sites touristiques extérieur à Cholet Agglomération est difficilement quantifiable, toutefois des pistes de réflexion peuvent être suggérées. L'attractivité des sites extérieurs est portée par deux facteurs : La proximité et le rayonnement de l'élément touristique. Par exemple : Tandis que le Musée des Métiers de la Chaussure de Sèvremoine profite de sa proximité avec Cholet (10 km), le Futuroscope, bien plus éloigné (100 km), parvient à attirer du fait de son rayonnement de niveau régional. Les éléments à faible rayonnement et éloignés, n'ont qu'un impact résiduel sur l'économie touristique Choletaise. A l'inverse un équipement conséquent et proche est davantage susceptible d'entretenir des liens forts avec le territoire, c'est le cas du parc thématique et historique du Puy du Fou.

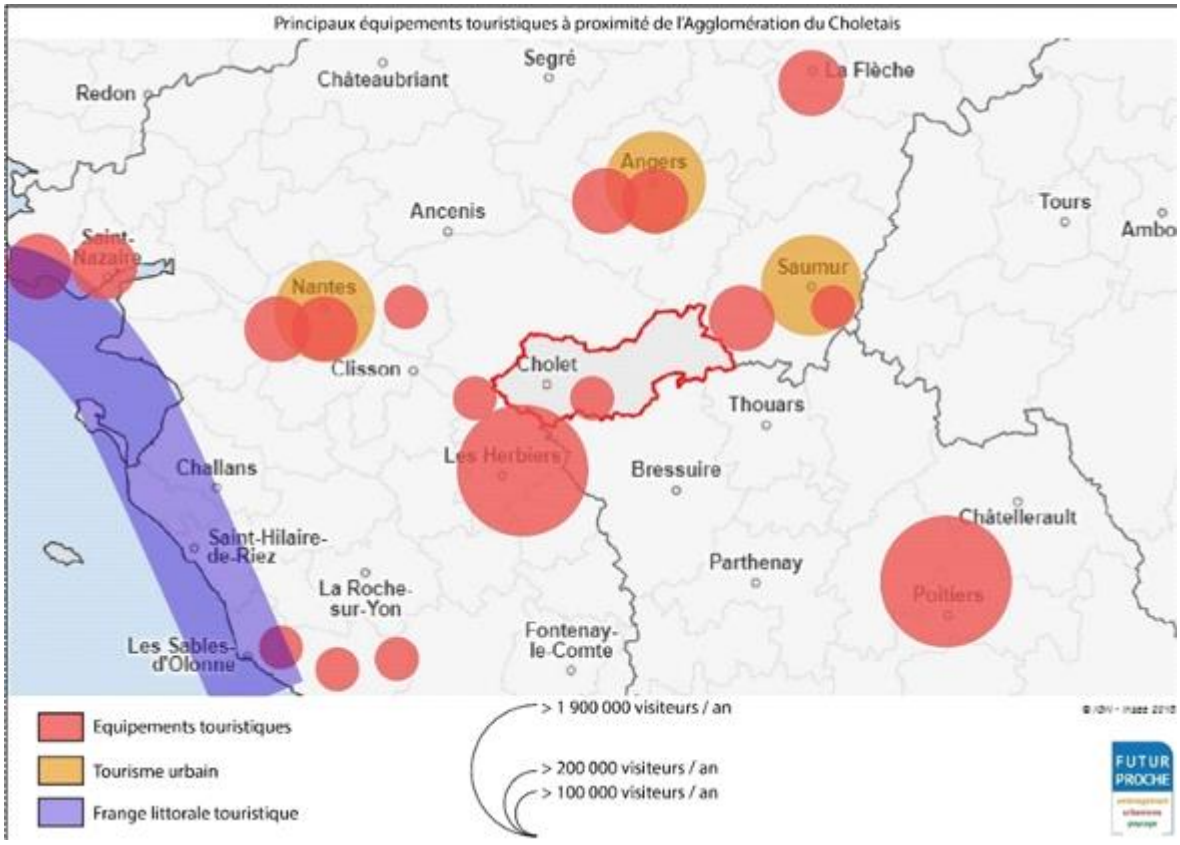
Situé à 20 km de Cholet et à 45 km de Lys-Haut-Layon, le Puy du Fou accueillait 2,3 millions de visiteurs en 2018. Le site voit sa fréquentation augmenter d'années en années, porté par un public adulte et familial intéressé par une offre culturelle et historique. Même s'il parait difficile d'évaluer les retombées exactes du site, le dynamisme de ce parc à thème semble profiter au Choletais et à son économie touristique, que ce soit en termes d'hébergements, de restaurations ou de commerces.

D'autres éléments touristiques se situent au-delà des limites de Cholet Agglomération. Avec un rayonnement important : le Futuroscope à Chasseneuil-du-Poitou, **Terra Botanica** à Angers, **les Châteaux de la Loire**, **le littoral vendéen**, **les villes d'Angers et de Nantes** à 50 km, etc. Avec un rayonnement moindre mais plus proches : le **Bioparc** de Doué la

8 *Le détail des équipements touristiques sur l'ADC figure au chapitre VII.F suivant.*

Fontaine à Doué-en-Anjou, le Château de Gilles de Rais à Tiffauges, le **Chemin de Fer de la Vendée** à Mortagne-sur-Sèvre, etc.

Outre les deux équipements régionaux majeurs que sont le Puy du Fou et le Futuroscope, le maillage touristique local (à moins de 2h de Cholet) est composé d'une quinzaine d'équipements de grande taille (> 100 000 visiteurs annuels). Ces éléments touristiques (payants) n'ont pas tous le même impact sur le territoire Choletais. Bien que Cholet Agglomération occupe une position centrale et bénéficie d'une bonne déserte, la plupart de ces équipements restent relativement éloignés (plus de 45 minutes de trajet), ce qui préserve le Choletais d'éventuels liens vis-à-vis de ces éléments touristiques potentiellement concurrentiels.



Les principaux équipements touristiques à moins de 2 heures de Cholet sont pour un tiers des parcs animaliers, et pour un autre tiers, des parcs à thèmes. Le patrimoine et les jardins sont moins représentés, et seul le musée de Saint-Nazaire accueille plus de 100 000 visiteurs. La réussite des parcs animaliers et des parcs à thème s'explique d'une part avec la demande vis-à-vis de ce genre d'équipements, et d'autre part par le faible nombre de ces parcs, car il s'agit là d'infrastructures lourdes qui nécessitent des investissements conséquents. Concomitamment, le patrimoine, les musées et les jardins sont davantage représentés sur le territoire.

La frange littorale, espacée d'environ 90 km avec Cholet, est un élément touristique majeur, surtout durant la saison estivale. Malgré la présence de l'autoroute, les Sables d'Olonne se situent à plus d'une heure de Cholet Agglomération, illustrant ainsi la distance qui sépare Cholet de la mer. Bien que certains touristes estivaux soient susceptibles de coupler un séjour dans Cholet Agglomération avec un séjour sur le littoral, son attractivité reste extrêmement concurrentielle pour le Choletais, notamment en haute saison.

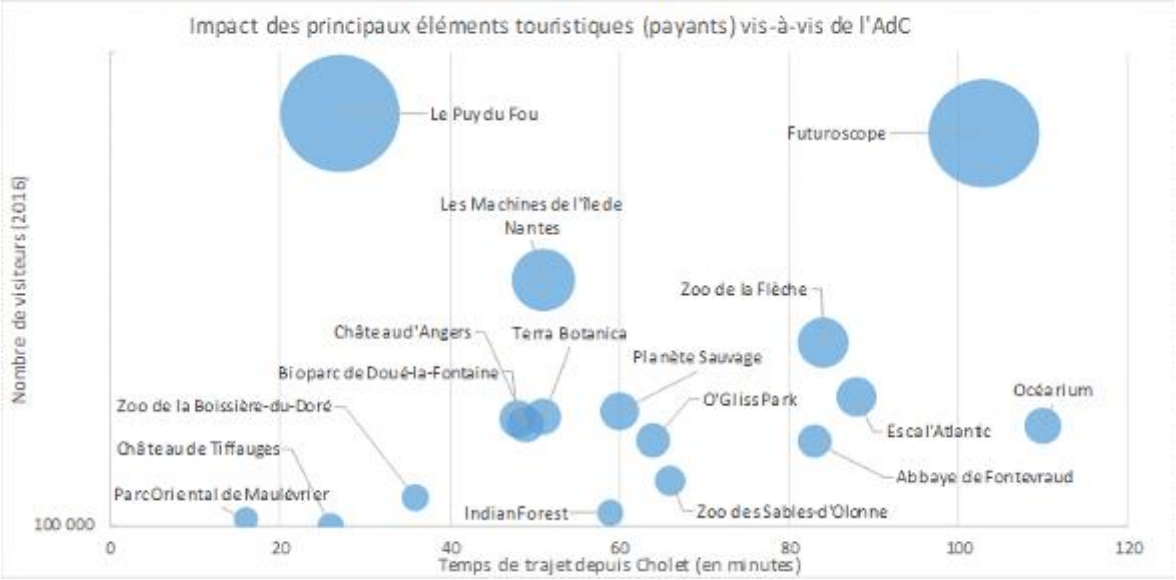
Deux parcs animaliers sont relativement proches de Cholet Agglomération. Bien qu'à 48 minutes de Cholet, le Bioparc de Doué-la-Fontaine peut être considéré comme ayant un lien fort avec Cholet Agglomération, en effet, il ne se trouve qu'a 18 minutes de Lys-Haut-Layon (Vihiers). A l'inverse, à l'Ouest du territoire, le zoo de la Boissière-du-Doré se trouve à 36 minutes de Cholet. Le Bioparc de Doué-la-Fontaine attire toutefois davantage de visiteurs, ce qui tend à souligner un rayonnement plus important de l'équipement. Les autres parcs animaliers (Parc'Sauvage, zoo des Sables-d'Olonne, zoo de la Flèche, océarium) sont situés à plus d'une heure de route, leur lien avec l'économie touristique Choletaise est donc plus limité.

Les villes de Nantes et d'Angers entretiennent un lien particulier avec Cholet Agglomération, toutes deux situées à 50 minutes de Cholet. Angers propose une offre touristique riche, avec notamment son château, son centre ancien, son tourisme commercial (l'Atoll), ou encore Terra Botanica. De même, la métropole nantaise possède une offre touristique

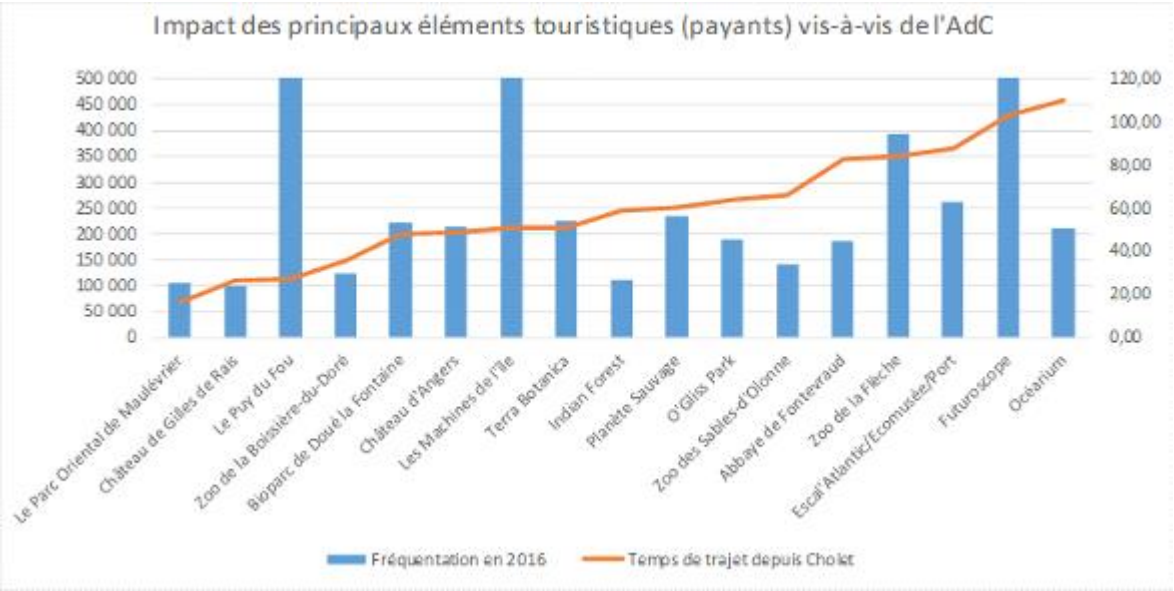
diversifiée, notamment avec son équipement phare : Les Machines de l'île.

Principaux éléments touristiques (payants) à proximité de l'AdC					
Equipement/Site	**Localisation**	**Activité proposée**	**Fréquentation en 2016**	**Temps de trajet depuis Cholet**	**Impact sur l'AdC**
Le Puy du Fou	Les Epesses (85)	Parc à thème	2 200 000	0 h 27	Fort
Futuroscope	Poitiers (86)	Parc à thème	1 900 000	1 h 43	Limité
Les Machines de l'île	Nantes (44)	Parc à thème	628 599	0 h 51	Fort
Zoo de la Flèche	La Flèche (72)	Parc animalier	394 188	1 h 24	Limité
Escal'Atlantic/Ecomusée/Port	Saint-Nazaire (44)	Musée, visites	262 669	1 h 28	Limité
Planète Sauvage	Port-Saint-Père (44)	Parc animalier	235 065	1 h 00	Modéré
Terra Botanica	Angers (49)	Jardin botanique	226 028	0 h 51	Modéré
Bioparc de Doué-la-Fontaine	Doué-en-Anjou (49)	Parc animalier	222 000	0 h 48	Fort
Château d'Angers	Angers (44)	Patrimoine	213 642	0 h 49	Modéré
Océarium	Le Croisic (44)	Parc animalier	211 664	1 h 50	Limité
O'Gliss Park	Le Bernard (85)	Parc à thème	190 000	1 h 04	Limité
Abbaye de Fontevraud	Fontevraud-l'Abbaye (49)	Patrimoine	187 882	1 h 23	Limité
Zoo des Sables-d'Olonne	Les Sables-d'Olonne (85)	Parc animalier	140 000	1 h 06	Limité
Zoo de la Boissière-du-Doré	La Boissière-du-Doré (44)	Parc animalier	123 132	0 h 36	Fort
Indian Forest	Moutiers-les-Mauxfaits (85)	Parc à thème	110 000	0 h 59	Limité
Le Parc Oriental de Maulévrier	Maulévrier (49)	Jardin botanique	105 000	0 h 16	Fort
Château de Gilles de Rais	Tiffauges (85)	Patrimoine	100 000	0 h 26	Fort

Source : Cholet Agglomération



Source : Cholet Agglomération



Source : Cholet Agglomération

Néanmoins, Cholet Agglomération subit à la fois l'attractivité et la concurrence d'éléments touristiques extérieurs qui participent autant à l'alimentation de l'offre communautaire qu'à l'externalisation des touristes potentiels.

b. Équipements touristique de proximité : une complémentarité avec l'offre locale

Les territoires limitrophes à Cholet Agglomération, à savoir les communes de Sèvremoine, Beaupréau, Chemillé-en-Anjou, la CC Loire Layon Aubance au Nord, la commune de Doué-en-Anjou à l'Est, et les intercommunalités CC du Thouarsais, CA Bocage du Bressuirais et CC du Pays de Mortagne au Sud, proposent une offre touristique susceptibles d'influer sur l'économie touristique Choletaise. Leurs éléments touristiques sont principalement axés autour du patrimoine (châteaux, Petites Cités de Caractère), de la culture (musées, artisanat, petits trains, site médiéval), et de la nature avec les fermes pédagogiques et les parcs animaliers.

Le patrimoine architectural Choletais a été détruit en quasi-totalité du fait des Guerres de Vendée. L'absence de caractère architectural marqué prive le territoire de cette offre touristique. En comparaison, le patrimoine des territoires voisins est plutôt riche, ce qui nourrit une concurrence vis-à-vis de la clientèle touristique.

Au niveau culturel, les musées ont des thèmes différents, ce qui n'implique pas un rapport de concurrence. Par ailleurs, les éléments touristiques de Cholet Agglomération retracent essentiellement les Guerres de Vendée et la révolution industrielle, tandis que les châteaux et cités voisines sont davantage tournés vers l'Histoire médiévale, c'est notamment le cas du Château de Gilles de Rais, ou Château de Tiffauges, qui attire 100 000 visiteurs/an.

Des offres groupées sont proposées par les offices du tourisme locaux. Anjou tourisme propose un programme « une semaine en Anjou » et des circuits de deux jours. Outre les recommandations, des offres existent en matière de billetterie. L'office du tourisme de Cholet propose des « box thématiques », un billet combiné Parc Oriental de Maulévrier et Potager du Château Colbert, ainsi qu'une « Offre Spéciale 3 Jardins en Anjou », qui associe Parc Oriental, jardin Camifolia, et Terra Botanica. Ces initiatives permettent d'orienter les touristes vers plusieurs destinations afin qu'ils aient le choix en fonction des thématiques qui les intéressent. Ces parcours communs et ces offres commerciales ne s'arrêtent pas aux limites de Cholet Agglomération. Elles illustrent la valorisation des complémentarités et les opportunités qui peuvent en découler.

Cholet Agglomération possède une offre touristique complémentaire à celle des territoires voisins, avec notamment le tourisme commercial, d'affaire, sportif ou encore la présence de bases de loisirs nautiques. L'offre culturelle et le tourisme vert compensent l'aspect patrimonial, mieux représenté sur les territoires voisins.

Eléments touristiques au sein des EPCI limitrophes de l'AdC		
Intercommunalité limitrophe	**Commune**	**Equipement/Activité**
CA Mauges Communauté	Sèvremoine	Musée des Métiers de la Chaussure
		Maison du mineur et des énérgies
		Ferme animalière de la Bottière
	Beaupréau	Château de Beaupréau
		Vieille ville de Beaupréau
		Château du Plessis
		Château de la Brinière
		La Tour de la Bouëre
		Manoir de la Chaperonnière
	Chemillé-en-Anjou	Cabri d'Anjou (ferme pédagogique)
		Château de La Jumellière
		Château de La Tourlandry
		Parc du château du Martreil
		Site des Gardes
		Le toit de l'Anjou, vue panoramique sur le bocage des Mauges
		Château de la Gonnord et la Boule de Fort
		Le Domaine du Bon Repos
CC Loire Layon Aubance	Brissac Loire Aubance	Château de Brissac
	Chaudefonds-sur-Layon	Moulins d'Ardenay
	La Possonnière	Le Jardin des Kangourous
	Saint-Georges-sur-Loire	Château de Serrant
CA Saumur Val de Loire	Doué-en-Anjou	Bioparc (Zoo)
		Sites troglodytiques (Cave aux Sarcophages, Site des Perrières...)
		Artisanat (poterie, production d'eau de rose, production de roses)
CC du Thouarsais	Oiron	Oiron, Petite Cité de Caractère et son château
	Massais	Parc de la Vallée
	Thouars	Thouars Ville d'art et d'histoire
CA Bocage du Bressuirais	Bressuire	Château de Bressuire
	Courlay	La Tour Nivelle - Musée d'école et Maison Littéraire Ernest Pérochon
	Mauléon	Mauléon, Petite Cité de Caractère
	Moncoutant	Aquarium de Pescalis
	Saint-Mesmin	Château de Saint-Mesmin
CC du Pays de Mortagne	Saint Laurent-sur-Sèvre	Parcours découverte de Saint Laurent-sur-Sèvre
	Chambretaud	La Ferme des Coûts (ferme pédagogique)
	La Brasserie Mélusine	La Brasserie Mélusine
	Les Landes-Genusson	La Cité des Oiseaux
	Mortagne-sur-Sèvre	Le Chemin de Fer de la Vendée
	Mortagne-sur-Sèvre	Le Musée du Mange Cailloux - L'école des Minéraux
	Tiffauges	Le Château de Tiffauges

2. L'hébergement touristique et les résidences secondaires

En 2017, la capacité d'accueil touristique de Cholet Agglomération s'élève à 8 279 lits :

- L'hébergement touristique marchand (chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme, hébergements de plein air et hôtels) représente 47 % de cette capacité ;
- L'hébergement touristique non marchand (résidences secondaires) en représente 53 %.

En 2018, selon la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Maine-et-Loire l'Office de Tourisme du Choletais, le taux d'occupation dans ces hébergements s'est élevé à 64,7 % sur un panel de 10 établissements hôteliers représentant 63 % de l'offre.

Bien que la majorité des hébergements touristiques soient proposés sur la ville de Cholet, Cholet Agglomération dispose d'une diversité de modes d'hébergements. Cet accueil est optimisé durant la période estivale afin de répondre à la demande lors des manifestions culturelles. Le développement de l'offre est en devenir mais encore hésitant.

a. Une faible part de résidences secondaires

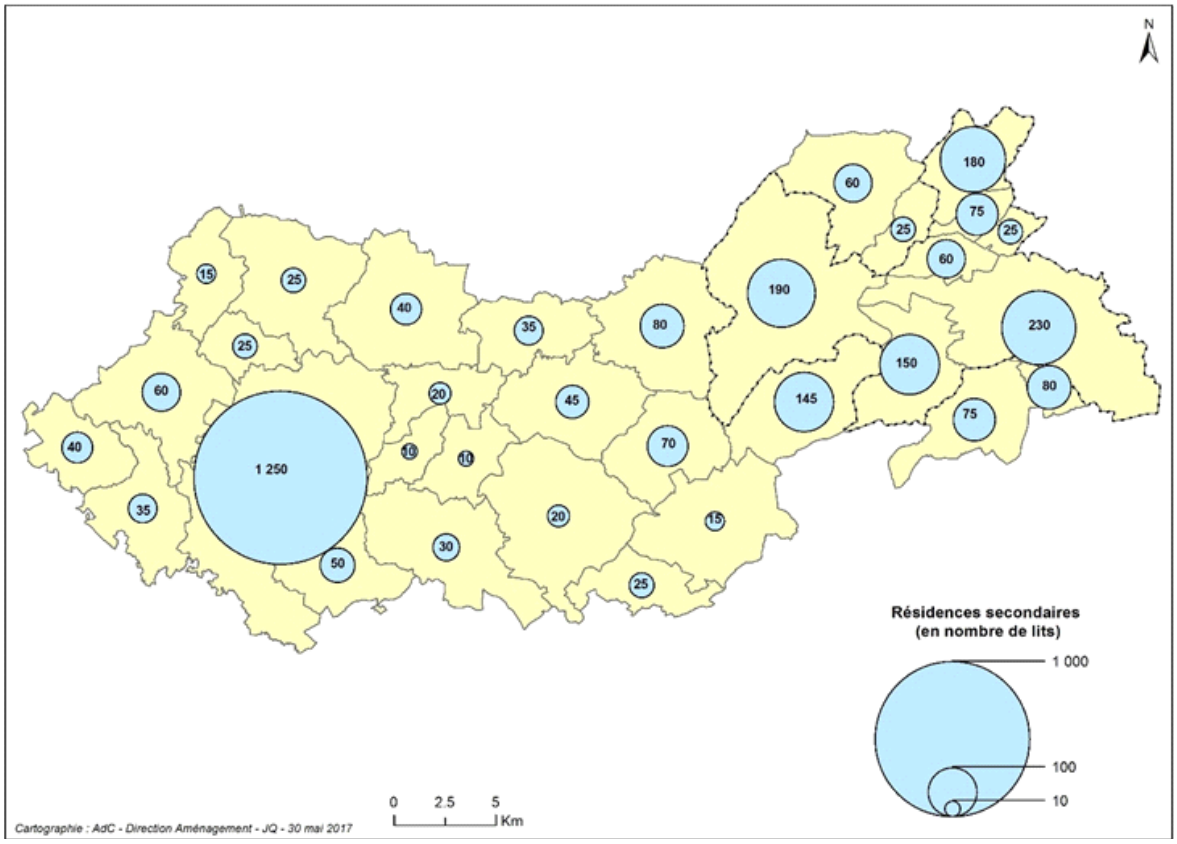
En 2017, Cholet Agglomération dispose d'un parc de 878 résidences secondaires permettant l'accueil de 4 390 personnes (on considère qu'une résidence secondaire équivaut à l'accueil de 5 personnes).

Les résidences secondaires représentent 1,7 % du parc de logements de Cholet Agglomération. Cette proportion est plus faible qu'à l'échelle départementale (3 %), mais surtout régionale (10,7 %).

En valeur absolue, c'est Cholet qui concentre le plus de résidences secondaires (407, soit 46,3 % de l'ensemble), même si cela ne représente qu'à peine 2 % de son parc de logements. Suivent ensuite 5 communes ou communes déléguées de l'est du territoire : Nueil-sur-Layon (62), Tigné (39) Vihiers-Saint Hilaire du Bois-Le Voide (37), Les Cerqueux-sous-Passavant (28) et Saint-Paul-du-Bois (26). Le reste des communes de Cholet Agglomération en comptent moins de 20.

En valeur relative, ce sont dans les communes ou communes déléguées de l'est de Cholet Agglomération que la part de résidences secondaires dans l'ensemble des logements est la plus forte : Passavant-sur-Layon (21,8 %), Les Cerqueux-sous-Passavant (10,6 %), La Fosse-de-Tigné (10,1 %), Tigné (10,1 %), Saint-Paul-du-Bois (8,5 %), Cléré-sur-Layon (8,2 %) et Nueil-sur-Layon (8,9 %). Dans les autres communes du territoire, leur part oscille entre 0,5 % (Saint-Léger-sous-Cholet) et 3,9 % (Cernusson).

L'offre touristique non-marchande par commune de Cholet Agglomération (source : SCoT - Anjou Tourisme 2017)



- **L'hôtellerie classique et de plein air, premier mode d'hébergement touristique marchand du Choletais**

En plus de son offre touristique non marchande, Cholet Agglomération dispose d'un parc d'hébergements marchands de 3 889 lits, lequel comprend :

- 1 660 lits en hôtels, soit 43 % du total ;
- 764 lits en villages de vacances et maisons familiales de vacances, soit 19 % du total ;
- 728 lits en gîtes et meublés de tourisme, soit 19 % du total ;
- 435 lits en hôtellerie de plein air (tentes, caravanes, maisons mobiles et habitats légers de loisirs de type roulottes ou tipis), soit 11 % du total ;
- 302 lits en chambres d'hôtes, soit 8 % du total.

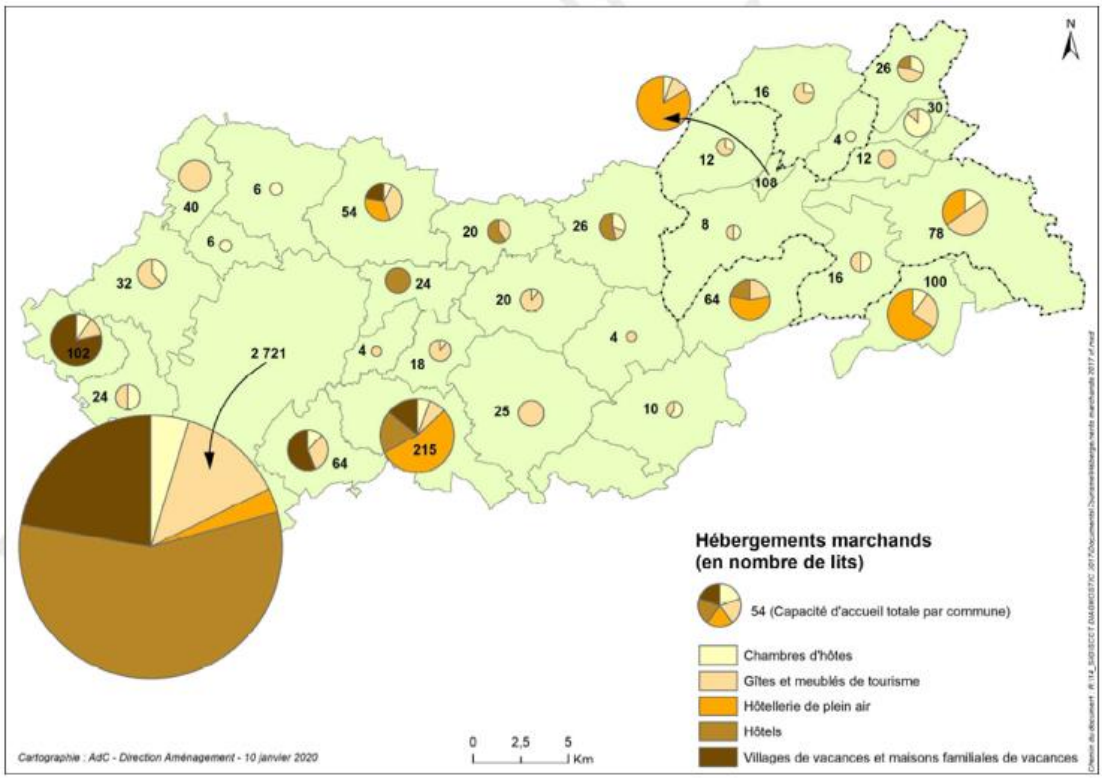
Cholet dispose de la plus importante offre touristique marchande de Cholet Agglomération, avec 2 721 lits (soit 70 % de l'ensemble). La ville centre du territoire en compte ainsi 1 550 en hôtels, 606 en villages de vacances et maisons familiales de vacances, 81 en hôtellerie de plein air, 356 en gîtes et meublés de tourisme, ainsi que 128 en chambres d'hôtes.

Après Cholet, deux communes comptent le plus de lits marchands :

- La commune déléguée de Vihiers en recense 108 (90 en hôtellerie de plein air, 12 en gîtes et meublés de tourisme, ainsi que 6 en chambres d'hôtes) ;
- Maulévrier en dénombre 215 (117 en hôtellerie de plein air, 40 en hôtels, 30 en villages de vacances et maisons familiales de vacances, 12 en chambres d'hôtes et 16 en gîtes et meublés de tourisme).

En outre, 6 communes ou communes déléguées de Cholet Agglomération disposent d'entre 50 et 105 lits marchands : La Romagne (102), Cléré-sur-Layon (100), Nueil-sur-Layon (78), La Tessoualle (64), Saint-Paul-du-Bois (64) et Trémentines (54). Trois d'entre elles sont situées à l'Est du territoire.

Les 25 autres communes ou communes déléguées de Cholet Agglomération comptent moins de 40 lits marchands. Parmi elles, 3 n'en disposent d'aucun : Les Cerqueux, Passavant-sur-Layon et Tancoigné.



Les hébergements marchands sur le territoire de Cholet Agglomération (source : SCoT - Anjou Tourisme 2017)

Hôtel - Coron

Hôtel - Lys-Haut-Layon (Tigné)

Camping - Cléré-sur-Layon

Gîte rural - Montilliers

Nombre et capacité d'accueil touristique au 1er Janvier 2018									
Communes	Aire de camping-car	Camping	Centre d'hébergement	Chambre d'hôtes	Gîte	Hôtel	Meublé de Tourisme	Autre hébergement	TOTAL
Bégrolles-en-Mauges									0
Cernusson									0
Chanteloup-les-Bois				1	3				4
Cholet				27	8	18	37	2	92
Cléré-sur-Layon				1			1	1	3
Coron				1		1	1		3
La Plaine							1		1
La Romagne				4	2		1	1	8
La Séguinière	1			2	4		1		8
La Tessoualle		2		2	1		2		7
Le May-sur-Evre				1					1
Les Cerqueux									0
Lys-Haut-Layon		2		12		1	19	2	36
Maulévrier	1	1		2		1	2		7
Mazières-en-Mauges									0
Montilliers				1			3		4
Nuaillé						1			1
Passavant-sur-Layon									0
Saint-Christophe du Bois				3	1				4
Saint-Léger-sous-Cholet				2					2
Saint-Paul du Bois		1				1	2		4
Somloire				1					1
Toutlemonde				1	2		2		5
Trémentines				2	1		1	1	5
Vézins							2		2
Yzernay			1				1		2
TOTAL	2	6	1	63	22	23	76	7	200

En termes d'hébergements, Cholet Agglomération recense :

Communes	Nom
Hôtels	
CHOLET	B&B CHOLET CENTRE
CHOLET	BEST WERTERN HOTEL SAN BENEDETTO
CHOLET	CAMPANILE
CHOLET	CHÂTEAU DE LA TREMBLAYE
CHOLET	CITOTEL L'EUROPE
CHOLET	IBIS
CHOLET	IBIS BUDGET
CHOLET	IBIS STYLES
CHOLET	INTER HOTEL
CHOLET	KYRIAD
CHOLET	LA GODINIERE
CHOLET	LE CORMIER
CHOLET	MERCURE CHOLET CENTRE
CHOLET	PARK HOTEL
CHOLET	PREMIERE CLASSE
CORON	LA BOULE D'OR
MAULEVRIER	CHÂTEAU COLBERT
NUAILLE	LES BICHES
VEZINS	LE LION D'OR

Chambres d'hôtes	
CERNUSSON	CHAMBRES D'HOTES LA ROCHE
CHOLET	LA DEMEURE D'ALEXANDRA
CHOLET	LES CHAMBRES DU MAIL
CHOLET	CHEZ MADAME HOUSSE ET MONSIEUR FROGER
CHOLET	LES CHAMBRES DU PRIEURE SAINT BLAISE
CHOLET	DOMAINE DE LA BLANCHISSERIE
CHOLET	LA MAISON DES ORCHIDEES
CHOLET	CHEZ GWEN ET FLO
CHOLET	LA MAISON DES BUIS
CHOLET	DEMEURE L'IMPERIALE
CHOLET	LA BONNAUDERIE
CHOLET	LA MAISON COURTOIS
CHOLET	LOGIS DE LA TREMBLAYE
CHOLET	AMAZONE
CHOLET	LES GITES DE L'ETANG DES NOUES
CORON	BEFFOUX
LA ROMAGNE	CHEZ FRANCOISE ET MARCO
LA SEGUINIERE	LA ROSERAIE
LA SEGUINIERE	CHAMBRES D'HOTES MAGDA
LA SEGUINIERE	CHAMBRES D'HOTES VIEL MUR
LA TESSOUALLE	LES CHAMBRES DU LAVOIR
LE MAY SUR EVRE	LE PETIT CAZEAU
LYS HAUT LAYON	CHAETAU DE VAILLE ROCHEREAU
LYS HAUT LAYON	CHÂTEAU DE MONTGUERET
LYS HAUT LAYON	LE BEAUPASSANT
MAULEVRIER	CHÂTEAU DE LA FROGERIE
MONTILLIERS	LA GAUCHERIE AUX DAMES
ST CHRISTOPHE DU BOIS	CHEZ M ET MME MANCEAU
ST LEGER SOUS CHOLET	LA DOLCE VITA
TOUTLEMONDE	CHEZ MONSIEUR ET MADAME MEARD
TREMENTINES	LES HAUTS DE BONNEMORT

Gites et meublés	
CHANTELOUP LES BOIS	GITE GENTIL
CHANTELOUP LES BOIS	GITE DE LA HAUTE SAULAIE
CHOLET	LES GITES DE L'ETANG DES NOUES / GITES LA MAISON DE CHANVRE
CHOLET	LES GITES DE L'ETANG DES NOUES / GITE LA PETITE MAISON
CHOLET	LES GITES DE L'ETANG DES NOUES/GITE LA MAISON DE LIN
CHOLET	MEUBLE BELLELYS
CHOLET	GITE LYCIE
CHOLET	UNE MAISON EN VILLE
CHOLET	GITE PHILEA
CHOLET	GITE CAMINO
CHOLET	GITE DLA MAISON DE COTON
CHOLET	LE PETIT LOFT
CHOLET	LE REZ DE JARDIN
CHOLET	COMME CHEZ SOI
CHOLET	LA RENARDE
CHOLET	LES RENARDEAUX
CHOLET	STUDIO
CHOLET	AU SAINT MARTIN
CHOLET	GITE LE LOGIS DE LA TREILLE
CLERE SUR LAYON	GITE LE SERPOLIN
LA SEGUINIERE	LA MAISON FLEURIE
LA SEGUINIERE	GITE VIEIL MUR
LA TESSOUALLE	PLEIN SUD
LA TESSOUALLE	HORIZON
LYS HAUT LAYON	MEUBLE DE TOURISME LA MAILLEE
LYS HAUT LAYON	L'EPINASSERIE
LYS HAUT LAYON	MEUBLE A L'ANCIEN P'TIT BISTROT
LYS HAUT LAYON	GITE CHÂTEAU DE VAILLE
LYS HAUT LAYON	LE PETIT COUDRAY
LYS HAUT LAYON	GITE LA GRANDE FONTAINE
LYS HAUT LAYON	GITE LE BALLOIR
LYS HAUT LAYON	ROULOTTE DE BEALUNA
LYS HAUT LAYON	GITE ST FIACRE
LYS HAUT LAYON	GITE LE COTTAGE DU HAUT LAYON
LYS HUAT LAYON	GITE CHÂTEAU DE MONTGUERET
MAULEVRIER	GITE LES LOGIS DE L'OUMOIS
MAZIERES EN MAUGES	GITE DU GRAND MARPALU
MONTILLIERS	LE PIGEIONNIER DE TIRPOIL
MONTILLIERS	GITE LA GAUCHERIE AUX DAMES
TOUTLEMONDE	GITE LA GRANDE CHIMBAUDIERE
TOUTLEMONDE	GITE DE L'ESPERANCE
TREMENTINES	GITE DE MARIN
TREMENTINES	LA MAISON DU JARDINIER
TREMENTINES	GITE D'ETAPE FERME LE GAROTIN
TREMENTINES	EVASION CAMPAGNARDE
YZERNAY	LE LOGIS DE LA ROCHE

Campings	
CHOLET	LAC DE RIBOU
CLERE SUR LAYON	CAMPING LE SERPOLIN
LA TESSOUALLE	DOMAINE DE LA GUINCHELIERE
MAULEVRIER	LES LOGIS DE L'OUMOIS
TREMENTINES	CAMPING A LA FERME LE GAROTIN

Aires de camping-cars	
CHOLET	LAC DE RIBOU
LA SEGUINIERE	AIRE DE CAMPING-CARS PARK
LYS HAUT LAYON	AIRE DE CAMPING-CARS VIHIERS
LYS HAUT LAYON	AIRE DE CAMPING-CARS DU DOMAINE DU SABLON
MAULEVRIER	AIRE DE CAMPING-CARS

Hébergements collectifs	
CHOLET	RESIDENCE HABITAT JEUNES - LES PAQUERETTES
CHOLET	LA JEUNE France ACCUEIL ET FORMATION

K. Synthèse | Tourisme

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une situation privilégiée comme un territoire de transition entre le Nord Vendée, le littoral et la Loire • Un moteur de l'activité et de l'attractivité touristique locale : le Puy du Fou, au rayonnement national et au-delà	• Une offre d'hébergement diversifiée mais inégalement répartie sur le territoire • Une complémentarité de l'offre touristique encore peu valorisée et mise en réseau • Un territoire qui apparaît peu maillé par les liaisons douces au regard des territoires voisins et du département
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Tirer parti de l'environnement concurrentiel fort (Puy du Fou, Les Machines de l'Ile, Bioparc, Zoo de la Boissière du Doré, etc.) pour promouvoir des filières touristiques riches et diversifiées offrant de nombreux potentiels • Une progression du taux d'occupation et un allongement de la durée de séjour • Un socle de sentiers pédestres et vélos existants avec des projets d'extension ou de création • Concilier préservation des espaces naturels et fréquentation touristique	• Des espaces naturels d'une grandes richesse qui manquent de visibilité / lisibilité au-delà du territoire • Une identité à créer / une image à développer pour mieux faire connaître les atouts du territoire (ex : Label, etc.) • Le développement d'activités nautiques difficilement réalisable sur le territoire au regard des enjeux environnementaux
ENJEUX	
• L'identification et la mise en réseau des opportunités touristiques qui associent les sites d'intérêt, les activités, les hébergements et les itinéraires de randonnées et cyclables • L'identification des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) et des changements de destination à vocation touristique • L'amélioration de l'accès à l'offre existante et à venir en termes de communication, promotion, signalétique, etc. des sites touristiques • La préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants du Choletais support d'une offre touristique • Quelle adéquation entre attentes des consommateurs, adaptation de l'offre et nouvelles formes de résidentialité ?	

IV. L'AGRICULTURE

Dans le cadre de la révision de son SCOT et de la mise à jour de l'étude agricole réalisée en 2005 (L'avenir de l'agriculture choletaise), Cholet Agglomération a confié à la Chambre d'Agriculture de Maine et Loire, la réalisation du diagnostic agricole sur l'ensemble de son territoire.

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et les enjeux spatiaux de l'économie agricole afin de favoriser leur intégration dans les projets d'aménagement et de développement du choletais.

Il associe analyse macro-économique et territoriale de l'agriculture en vue d'éclairer l'ensemble de ses spécificités et les interfaces qui la relient avec les autres enjeux du territoire.

Ce travail a été élaboré principalement à partir de données collectées lors de réunions communales, en présence du maire de la commune ou de son représentant, et auxquelles un collège représentatif des exploitants a été invité, voire tous les exploitants pour les petites communes. Des données complémentaires issues du recensement général de l'agriculture (RGA), de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et des déclarations liées à la politique agricole commune (PAC) ont également été valorisées dans cette étude.

Les données collectées sur l'ensemble des exploitations agricoles portent sur l'année 2014. Les évolutions sont analysées à partir des données collectées en 2005 pour les 13 communes d'origine de l'agglomération choletaise et à partir de données collectées en 2007 et lissées sur l'année 2005 pour les nouvelles communes.

La réflexion sur les enjeux agricoles périurbains et leur délimitation a été conduite en 2014 pour les 13 premières communes et en 2016 pour les nouvelles communes. Un certain nombre d'indicateurs ont toutefois été mis à jour en 2025 à partir des données Agreste issues du recensement agricole de 2020.

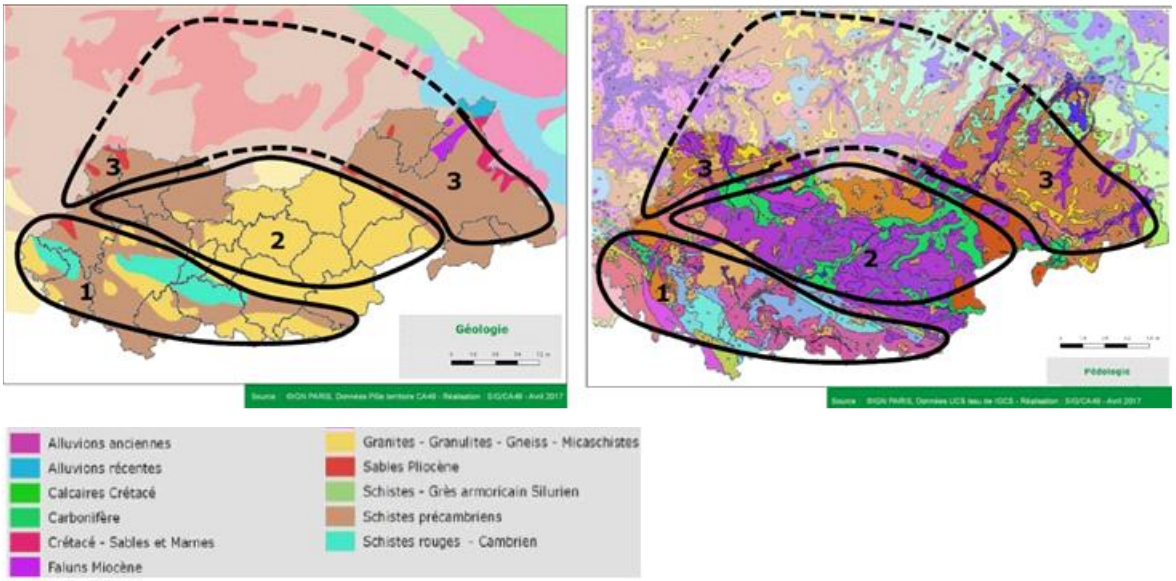
Afin de permettre de mieux saisir les spécificités locales, les données et cartes sur l'agriculture du territoire de la commune nouvelle de Lys Haut Layon se rattachent à chaque commune déléguée, à l'exception des communes de Saint-Hilaire-du-Bois, du Voide et de Vihiers qui sont rassemblées, statistiquement, sous l'appellation Vihiers.

A. Les socles de l'agriculture choletaise

Les grandes lignes du paysage agricole choletais façonné par l'homme s'appuient sur les conditions géologiques, pédologiques, morphologiques et climatiques du territoire.

1. Une géomorphologie complexe

Situé aux confins Sud-Est du Massif Armoricain, le territoire repose principalement sur un ensemble de roches magmatiques et métamorphiques. Le Choletais prend appui sur un socle précambrien très ancien métamorphisé par la formation de la chaine Hercynienne à l'instar du Pays des Mauges mais se singularise aussi par la présence de roches de type granitique témoignant d'épisodes plutoniques et volcaniques. Ce fragment de l'Anjou noir se caractérise ainsi par une complexité géologique qui a donné naissance à une mosaïque de roches et de sols que l'on peut toutefois regrouper en trois grands secteurs.



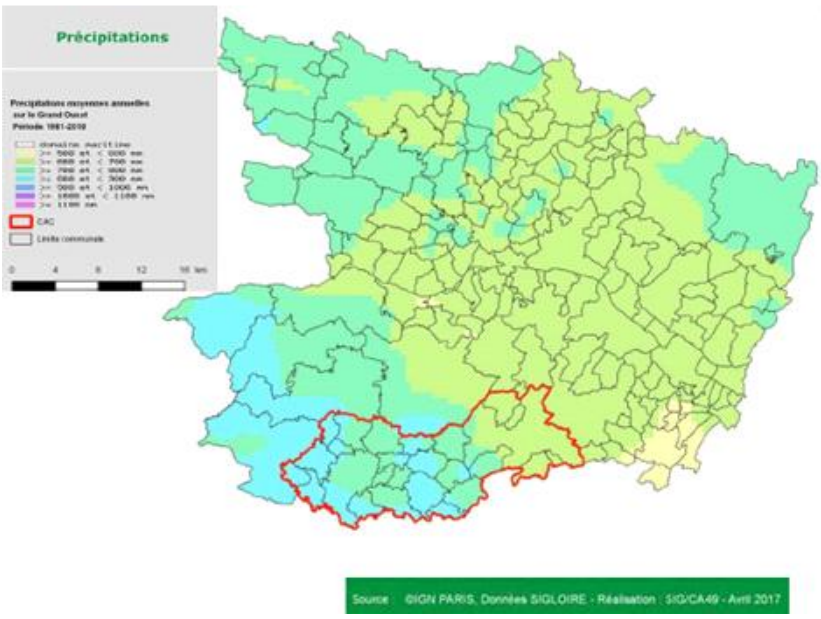
Secteur 1 : Zone de relief convexo-concave, d'altitude moyenne comprise entre 100 et 150 mètres (180m au Puy St Bonnet), essentiellement composée de roches métamorphiques (gneiss, granodiorite ou migmatique) issues de l'altération de roches magmatiques intrusives de type granitique « la Pierre de Chappe du Pays » dont des affleurements sont ponctuellement visibles « les Chirons » (entre autres au Puy St Bonnet et aux Cerqueux). Ce secteur est traversé par la Moine. Les sols sont globalement limono-sableux à sablo-limoneux, peu acides, sains sur pentes, globalement peu profonds avec aussi quelques zones planes de recouvrement limoneux où l'on rencontre des sols plus profonds, battants, lessivés et hydromorphes. Secteur propice au développement de la polyculture élevage à dominante bovine avec une part significative de prairies.

Secteur 2 : Unité développée sur des roches métamorphiques (métaryolithe) et magmatiques intrusives (granite à biotite, diorite du Massif de Vezins) et extrusives (rhyolithe du Choletais). Massif alternant des zones de plateaux ondulés et de pentes (vallée du Trézon, de l'Evre, du Lys). Il est globalement le plus élevé du Choletais et culmine à 214 mètres au Bois de la Gaubretière à Saint-Paul-du-Bois, deuxième sommet du Maine et Loire après le Puy de la Garde (216 m). En plateau, les sols sont moyennement épais à épais, hydromorphes, constitués de limons sablo-argileux à sables argilo-limoneux plus ou moins lessivés et acides, à bonne réserve en eau permettant un plus grand développement des cultures de céréales et fourragères, notamment après drainage des parcelles. Sur pentes, les sols sont peu profonds, séchants, limono sableux, caillouteux et essentiellement valorisé par les prairies.

Secteur 3 : Zone ondulée d'altitude plus modeste, fragment méridional du grand massif schisteux Briovérien des Mauges. On le retrouve aux extrémités Nord-Ouest et est du territoire. Dans sa partie orientale, le secteur vient s'adosser sur la faille du Layon où l'on retrouve ponctuellement des recouvrements de Faluns alcaluns. Sols moyennement épais, limoneux, plus ou moins lessivés et peu acides, majoritairement hydromorphes sauf sur les versants, favorables à la polyculture-élevage. Le secteur est découpé par le Layon et ses affluents avec des versants de limons sableux à sablo-argileux, souvent caillouteux, se réchauffant vite, propices au développement de la vigne.

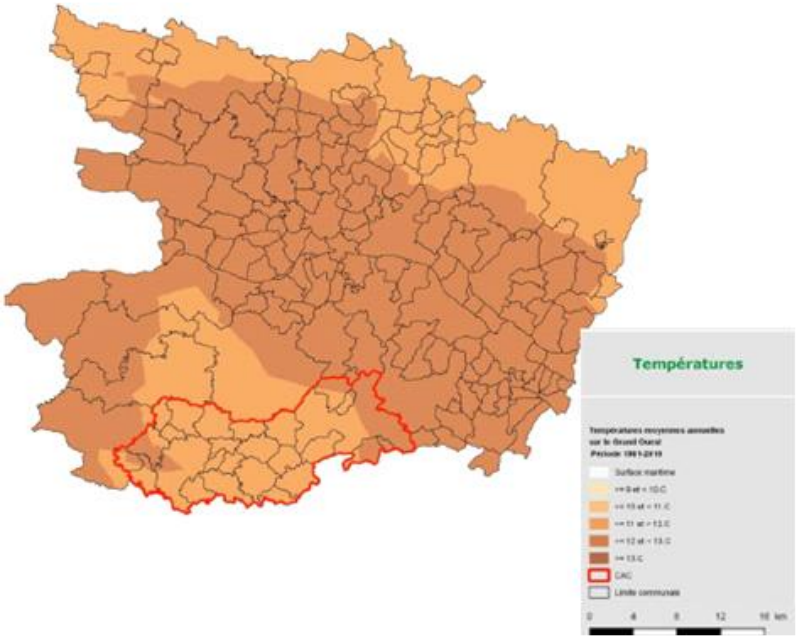
2. Un climat tempéré avec une bordure orientale plus sèche et chaude.

Le climat est de type océanique tempéré. Le territoire est plus arrosé que d'autres régions du département du fait de l'altitude plus élevée des Mauges qui retiennent une partie des pluies générées par les flux d'Ouest. On note toutefois que la partie orientale vihiersoise est plus sèche et correspond aux franges du couloir du Layon.



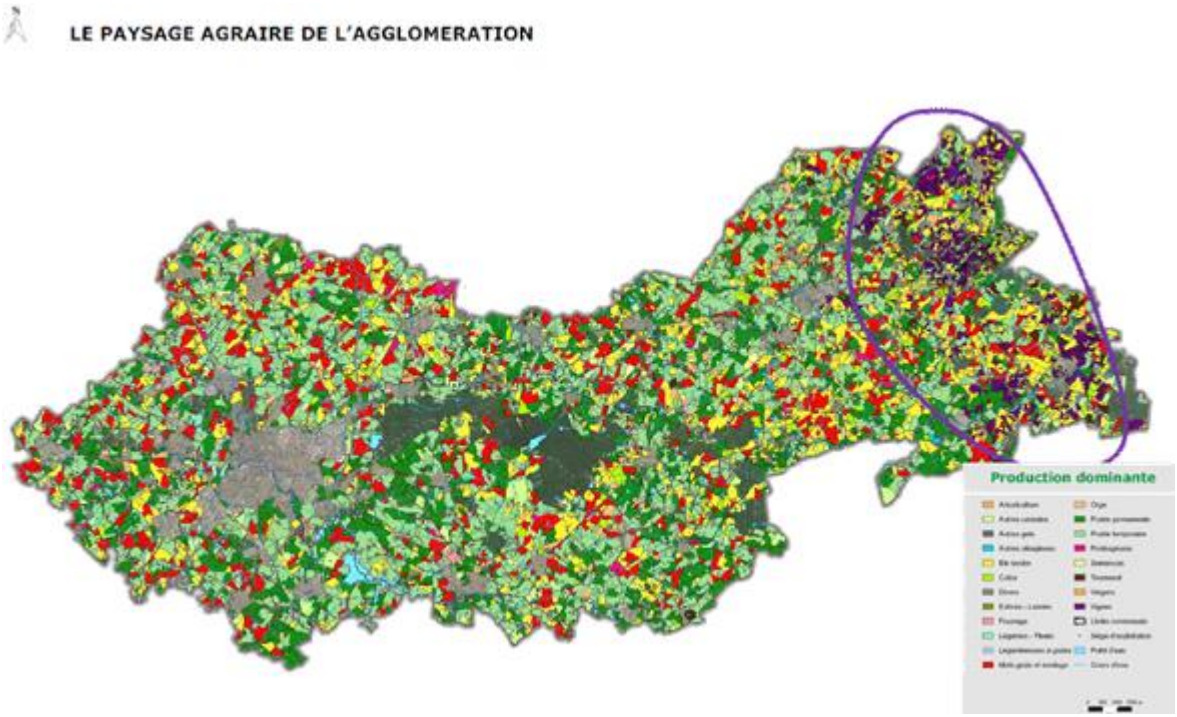
Les températures moyennes annuelles sont inférieures à 12°C sauf aux extrémités est et Ouest. Il est à noter, l'importance des conditions climatiques sur le développement de la vigne. En effet, ces dernières sont les principaux facteurs limitants, expliquant la limite de son implantation sur le territoire et la limite des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) du vignoble. Limites qui ne sont pas encore remises en cause par les évolutions en cours du climat. La vigne a besoin de chaleur et d'une humidité pondérée. Trop de pluviométrie entraine le développement de pourriture et le manque de chaleur nuit à la maturation du raisin.

Le secteur viticole du choletais est situé à la périphérie occidentale des AOC Saumur, Anjou, et Layon. Ce secteur de franges est plus sensible à la variation des facteurs climatiques et le développement d'une viticulture de qualité sera donc d'autant plus lié à la notion de microclimat et de terroir sur des secteurs bien délimités.



Ainsi au regard de ses sols, de son relief et se son climat, le Choletais s'est naturellement orienté vers le développement de la polyculture élevage associée sur sa bordure orientale avec la vigne. Mise à part cette spécificité périphérique, qui correspond à une zone de transition avec le couloir viticole du Layon, la carte ci-après des cultures dominantes montre, sur le reste du territoire, globalement une homogénéité de l'assolement agricole où prédominent les prairies (vert) et les cultures fourragères (rouge) liées aux activités d'élevage, associées aux cultures de céréales (jaune).

Si les conditions pédoclimatiques sont indispensables au développement de l'agriculture, ses caractéristiques sont aussi le reflet de facteurs socio-économiques endogènes et exogènes.

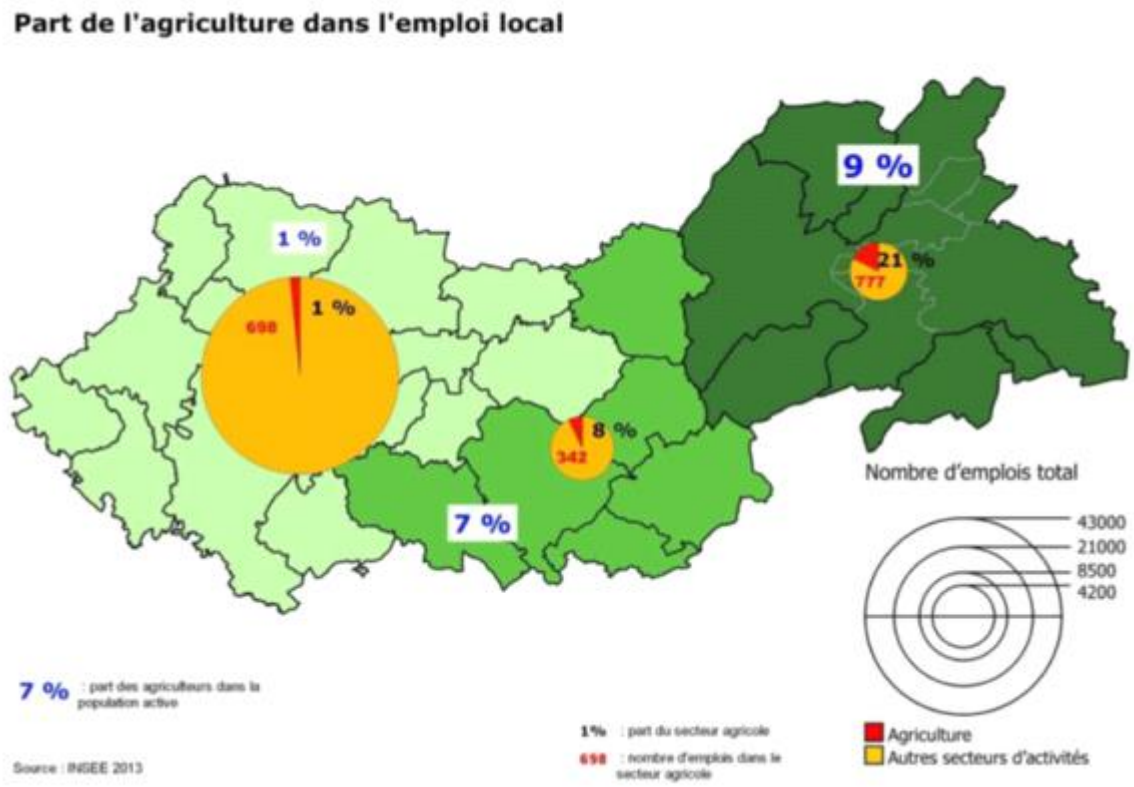


B. Une ressource économique au cœur du territoire

1. Un maillage d'exploitations, source d'emplois directs et indirects

En 2020, Cholet Agglomération compte 729 exploitations agricoles professionnelles réparties sur l'ensemble de son territoire et mises en valeur par 1115 chefs d'exploitations et associés, et représentant 1 625 équivalent temps plein (ETP).

.

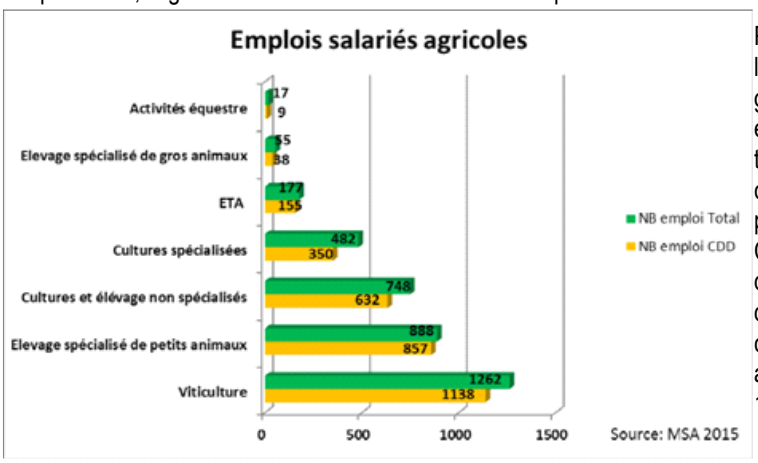


En 2021, les exploitants agricoles représentent 1,8 % de la population active du territoire communautaire (2,3 % à l'échelle du département). Cette moyenne masque toutefois des disparités selon les secteurs.

En effet, l'importance du bassin de vie et d'emploi de la première couronne choletaise réduit, de fait, la part des agriculteurs dans la population active qui à l'inverse est plus importante dans les secteurs est. En ajoutant aux agriculteurs, les salariés agricoles en CDI travaillant sur les exploitations agricoles, la population active travaillant sur les exploitations atteint 2,5 %.

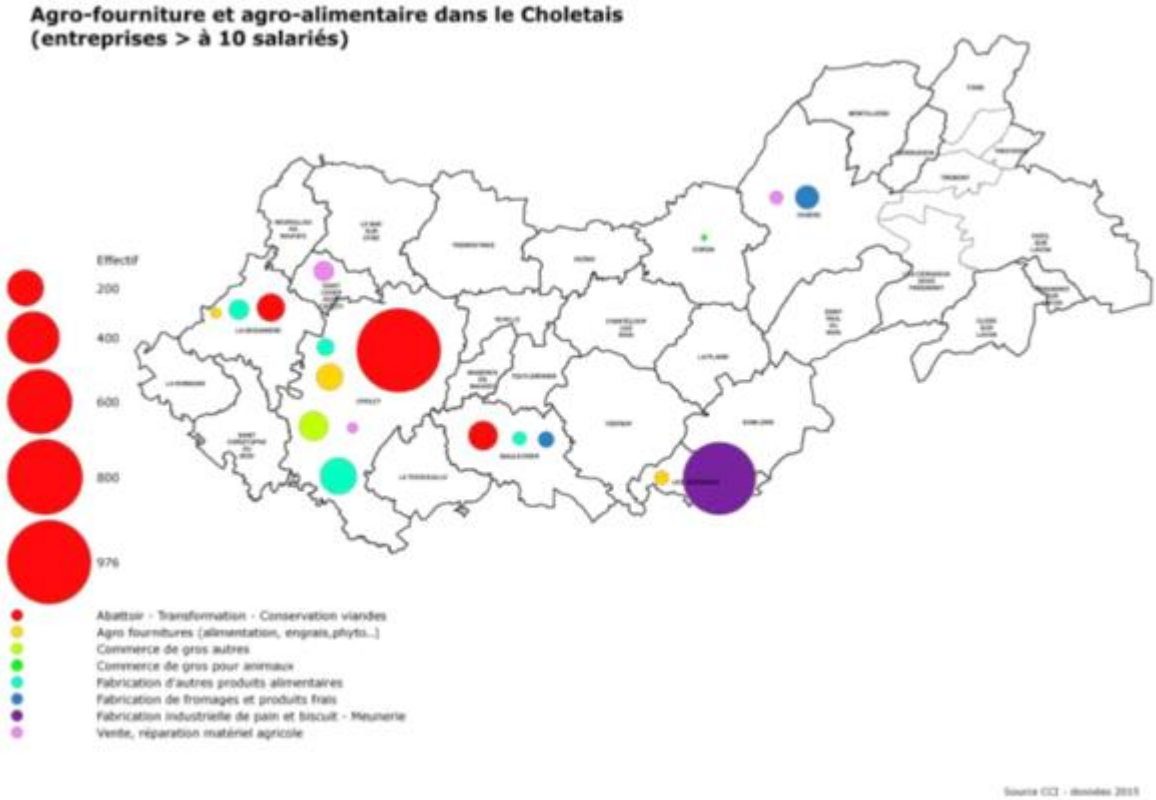
Sur l'ensemble du territoire, en 2020, 2,9 % des emplois locaux sont issus du secteur agricole productif (5,4 % pour le département). Là aussi, la part de l'agriculture dans l'économie locale est plus élevée dans le Vihiersois où environ 20% des emplois proviennent du secteur agricole. Cependant, en valeur absolue, le nombre d'emplois locaux agricoles du Vihiersois est assez proche de celui de l'ancienne CAC. Il faut également noter que cette donnée ne prend pas en compte l'ensemble des emplois saisonniers générés par l'activité agricole.

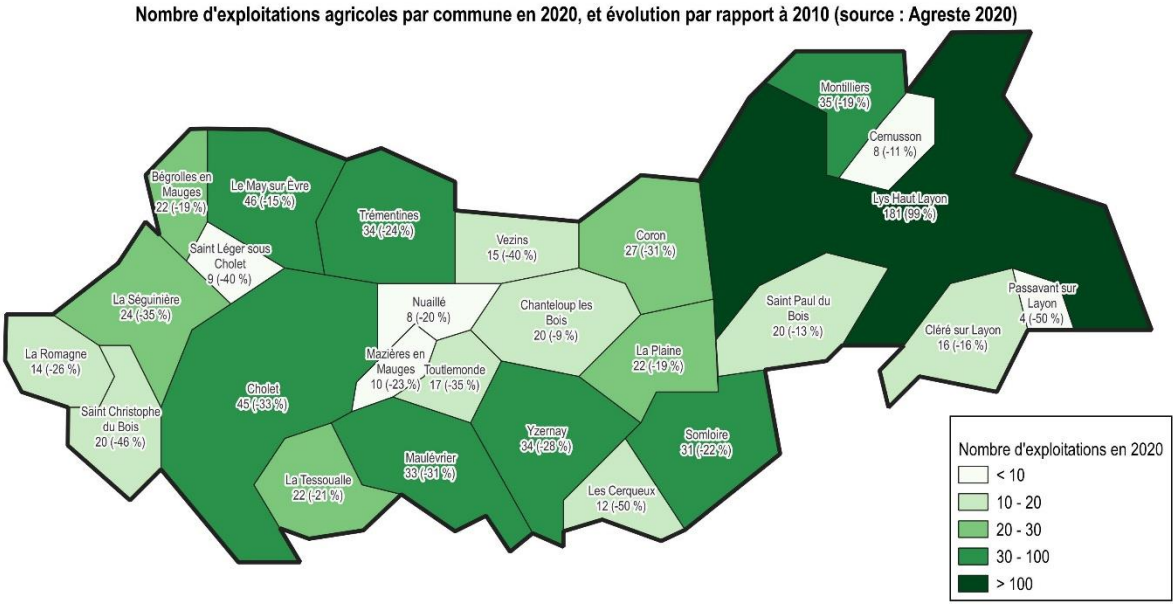
D'après les chiffres de 2015, à la main d'œuvre non salariée, il convient d'associer 3 629 emplois salariés agricoles directement liés à l'activité agricole et représentant 582 équivalent temps plein. 12% des emplois (437) bénéficient d'un CDI. 9 emplois sur 10 sont à courte durée, le plus souvent à caractère saisonnier. La viticulture est la principale pourvoyeuse d'emplois salariés (202 ETP dont 106 en CDI) avec un nombre significatif de saisonniers. Les cultures végétales spécialisées (horticulture, maraîchage) génèrent 172 ETP dont 116 en CDI. Les élevages de petits animaux (volailles) multiplient le recours à des contrats de courte durée et ne génèrent que 30 ETP. En permanence sur les exploitations ou à titre provisoire, l'agriculture anime le marché local de l'emploi et offre directement une activité à 2 500 salariés.



Par ailleurs, l'agriculture est également un maillon indispensable d'une chaine économique et génère des emplois en amont (agro fourniture, équipement, services) et en aval (agro-alimentaire) sur et hors du territoire. La carte montre la concentration de ces établissements dans la première couronne Choletaise (Charal, Scavo, Cailles Robin.). L'entreprise Pasquier (Les Cerqueux) se distingue à l'Est avec la fromagerie de Vihiers. Au total, 2 900 emplois ont été recensés sur le territoire en agrofourniture et agro-alimentaire dans les entreprises de plus de 10 personnes.

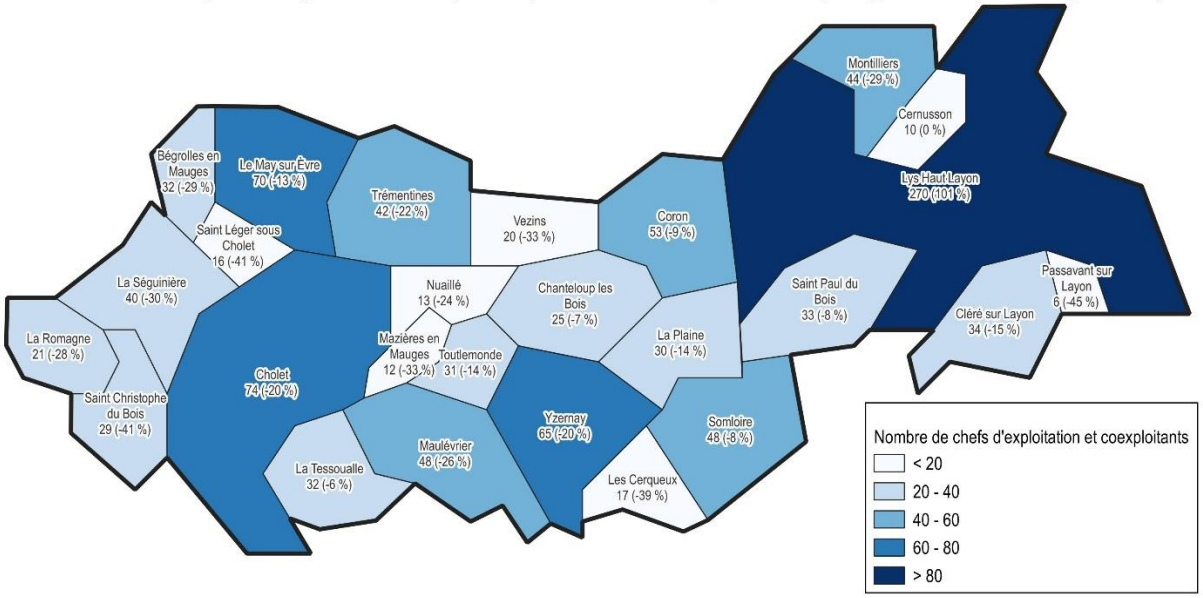
En valorisant et extrapolant les résultats d'une étude de juin 2015 du Groupement d'Intérêt Scientifique « Elevage demain » et d'une étude sur l'emploi en Basse-Normandie (2008), il est estimé qu'un emploi agricole dans les exploitations induit 2 emplois hors exploitation. Une exploitation agricole fait vivre au total 5 ETP dont 1,45 ETP exploitant, 0,75 ETP salariés directs et 2,9 ETP emplois indirects. Les deux cartes suivantes montrent le maillage toujours dense d'exploitations et d'exploitants sur le territoire ;





Le nombre d'exploitations et d'actifs agricoles est directement lié à la surface agricole des communes, elle-même subordonnée à la surface de la commune, du tissu urbain et des boisements. Les variations sont ensuite le reflet des systèmes d'exploitation développés. Ainsi Lys-Haut-Layon dispose de la plus vaste surface agricole et par voie de conséquence du nombre le plus important d'exploitations et d'exploitants.

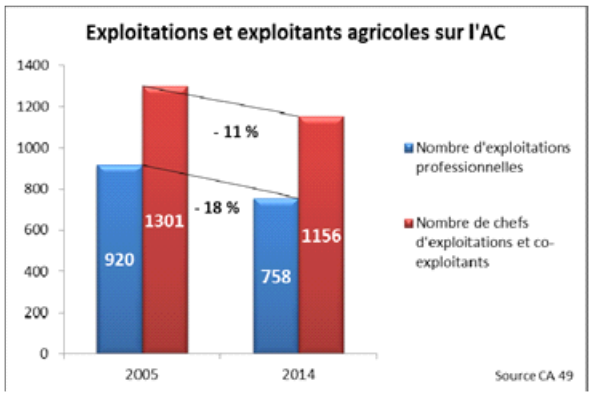
Nombre de chefs d'exploitation agricoles et de coexploitants par commune en 2020, et évolution par rapport à 2010 (source : Agreste 2020)

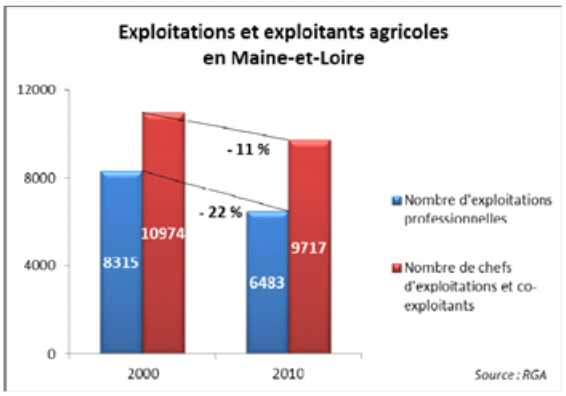


2. Une érosion du nombre d'exploitations et d'exploitants

Cholet Agglomération enregistre une baisse continue de son nombre d'exploitations et d'exploitants tout au long du XXème siècle, phénomène qui s'est accéléré dans les années 1960 avec la mise en place d'une politique agricole de modernisation de l'agriculture, induisant une professionnalisation sur des unités de productions viables. Plus récemment, les dispositifs de préretraite instaurés en 1992 et la baisse du nombre d'installations ont également favorisé de nombreuses restructurations et la diminution du nombre d'exploitations et d'exploitants.

Entre 2010 et 2020, 14 % des exploitations ont disparu et 8 % des exploitants. Ces tendances rejoignent celles du département. La baisse moins prononcée du nombre d'exploitants est due au développement des formes d'exploitations sociétaires regroupant plusieurs associés.

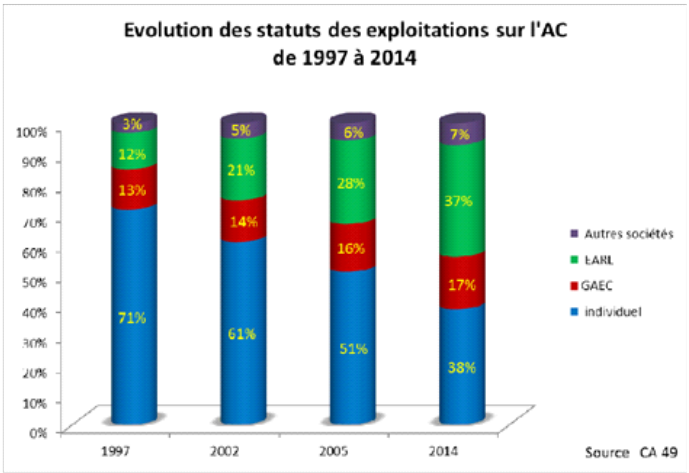




Le nombre moyen d'exploitants par exploitation en 2020 est de 1,53 contre 1,43 en 2010 et 1,20 en 1997. La baisse des structures et actifs est toutefois contrastée selon les communes comme le montre les deux cartes précédentes. Globalement, la baisse est moins prononcée sur les secteurs du centre est de l'est où la dynamique de renouvellement est plus forte. Des décalages dans la pyramide des âges expliquent aussi les variations rencontrées. Certaines communes du territoire enregistrent une stagnation voire une très légère augmentation de leur nombre d'exploitants depuis 2005.

C. La restructuration des exploitations agricoles

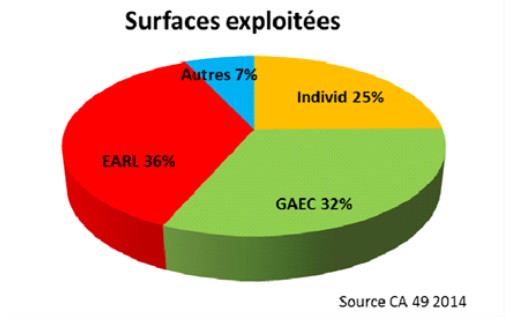
1. Le développement du modèle sociétaire



La restructuration des exploitations s'est accompagnée d'une évolution de leur statut juridique. Le nombre d'exploitations individuelles ne cesse de diminuer au profit des structures sociétaires. Le modèle de l'exploitation sociétaire est aujourd'hui dominant et continue de progresser, notamment avec le développement des sociétés entre tiers. La structure sociétaire offre un statut valorisant pour le conjoint, plus de souplesse dans l'organisation du travail, un partage des responsabilités, une distinction entre le patrimoine professionnel et privé, elle facilite par ailleurs l'intégration d'un jeune.

Le développement significatif des EARL s'explique par plusieurs facteurs :

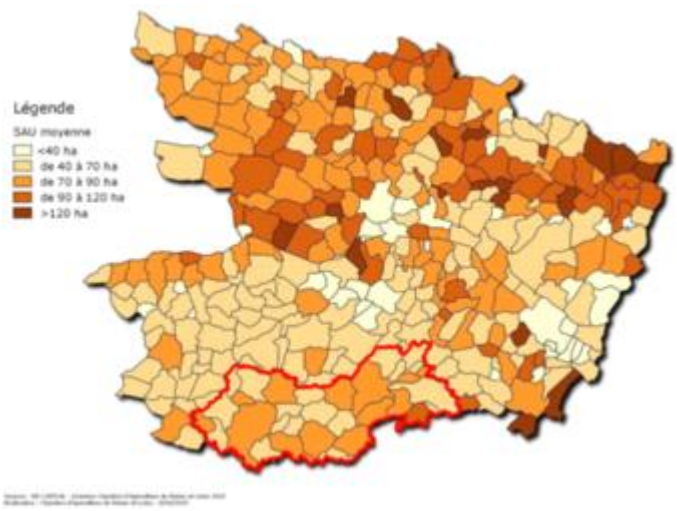
- Certains avantages fiscaux des GAEC ont été étendus aux EARL.
- Avant 2012, le GAEC entre époux n'était pas admis ; pour cette raison des GAEC initialement parent-enfant se transforment en EARL entre époux après le départ du (ou des) parent(s). La création de sociétés entre époux a fortement contribué au développement de l'EARL.
- Le GAEC restant souvent le cadre de la transmission familiale, l'arrivée d'un associé tiers favorise le choix d'une autre forme sociétaire, généralement l'EARL.



Il convient toutefois de préciser que 56% des EARL sont unipersonnelles et qu'au total si le modèle sociétaire domine, 60 % des exploitations ne sont gérées que par un seul exploitant.

Les formes sociétaires exploitent les ¾ des surfaces agricoles. Les GAEC qui correspondent à des regroupements d'exploitations mettent en valeur logiquement la part la plus importante (1/3) de la surface agricole du territoire.

2. Des exploitations de plus en plus grandes



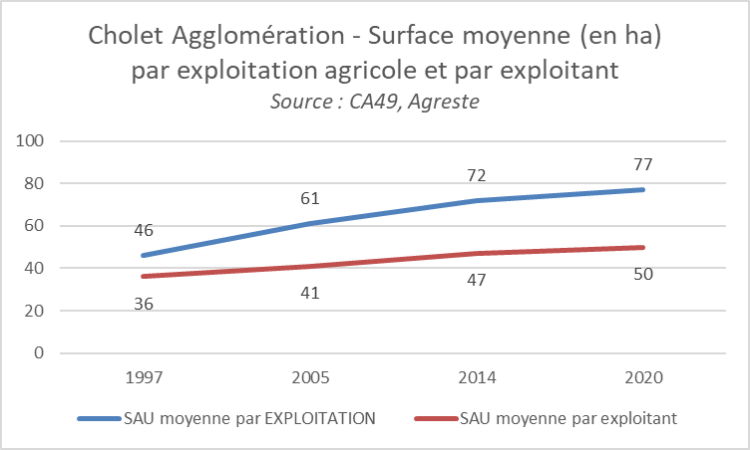
En 2020, tous systèmes de production confondus, la surface moyenne des exploitations professionnelles est de 77 hectares ; rapportée à l'exploitant, elle est de 50 hectares. Les évolutions récentes traduisent une tendance à l'agrandissement semblable à celle rencontrée à l'échelle départementale (72 ha par exploitation et 50 ha par exploitant en 2020) avec des valeurs presque identiques. Les surfaces moyennes sont plus élevées que celles rencontrées dans les Mauges rurales (60 ha par exploitation et 41 ha par exploitant).

Cléré-sur-Layon enregistre les surfaces moyennes d'exploitation les plus élevées (129 ha), Bégrolles-en-Mauges la plus basse (42ha). Les disparités locales sont liées à la typologie des exploitations et aux systèmes de production. À titre d'exemple, en 2020 la surface moyenne pour les exploitations en polyculture élevage est de 78 ha, elle descend à 52 ha pour les exploitations valorisant des vignes. Les surfaces moyennes restent globalement modérées et témoignent aussi de la présence d'unité de production à valeur ajoutée (volailles, porcs, vignes, maraîchage) associées ou non à

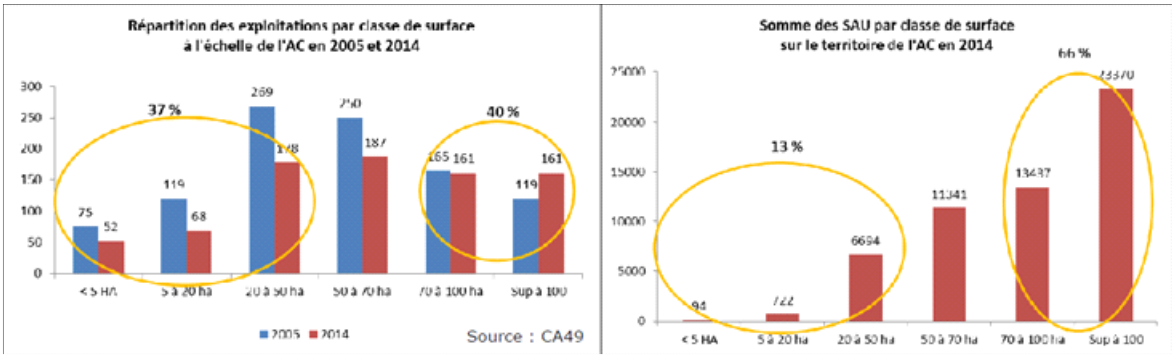
l'élevage bovin.

Les surfaces par exploitation varient de 1 ha (élevage spécialisé) à plus de 200 ha pour quelques GAEC en polyculture-élevage, le maximum s'élevant à 358 hectares pour un GAEC avec 7 exploitants. Il est important de pondérer l'augmentation des surfaces d'exploitation au regard des surfaces moyennes par exploitant plus réduites et augmentant moins vite.

Il n'en demeure pas moins que, dans un contexte de diversité de taille d'exploitation, la part des exploitations de plus de



70 ha continue d'augmenter.

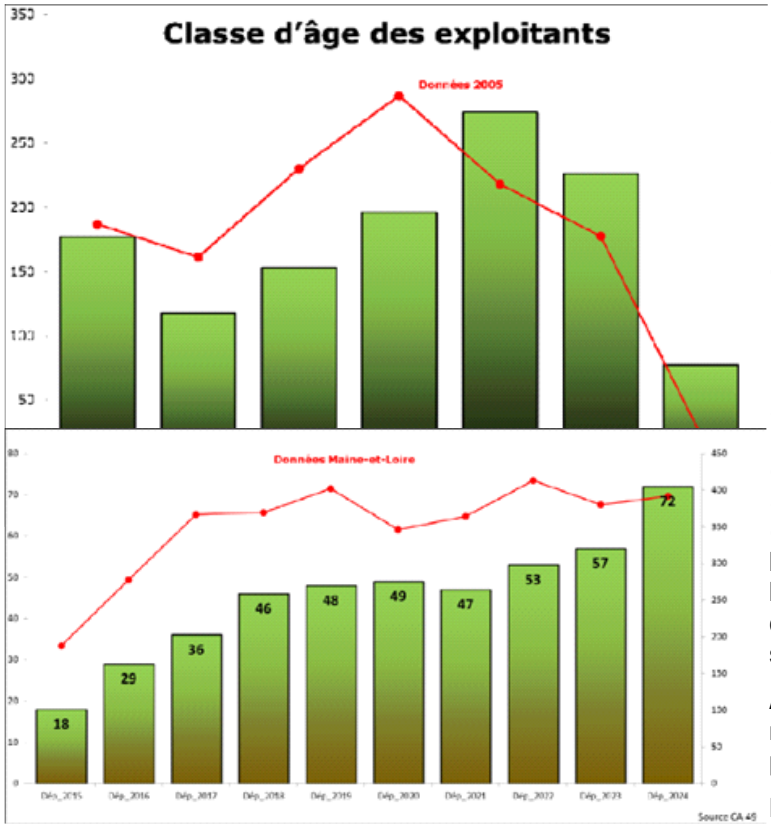


En 2014, les exploitations de plus de 70 ha représentent 40 % de l'ensemble des exploitations et mettent en valeur 66 % des surfaces. A l'inverse si des structures plus réduites se maintiennent, leur part diminue, pour ne plus représenter que 37 % des exploitations et seulement 13 % des surfaces en 2014.

D. Des enjeux sensibles de renouvellement

1. Des mutations à venir

En 2014, l'âge moyen des chefs d'exploitation est de 47 ans (46,5 ans en Maine-et-Loire).

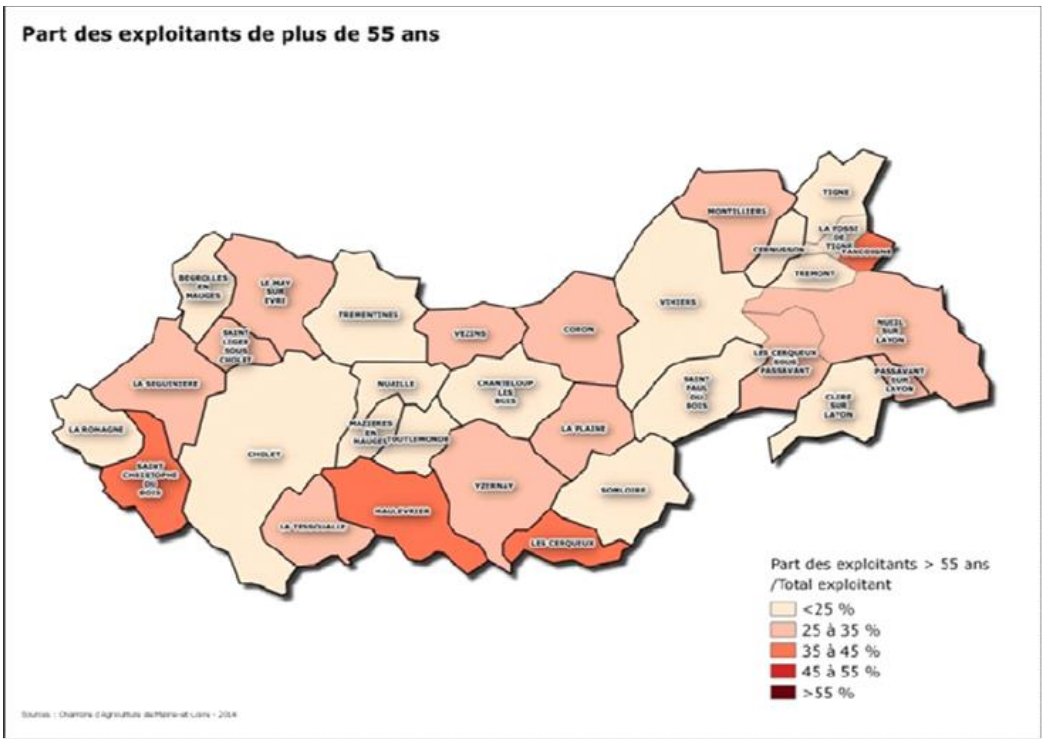


Cléré-sur-Layon (43 ans), Trémont et Cernusson (44 ans) sont les communes les plus jeunes, et Passavant-sur-layon (51 ans), Chanteloup les Bois et Cholet (50 ans) les plus âgées. Globalement, les agriculteurs des communes ayant récemment rejoint l'agglomération choletaise sont plus jeunes que ceux de la CAC d'origine. Cette situation traduit à la fois un départ d'actifs ces dernières années et un renouvellement de la base.

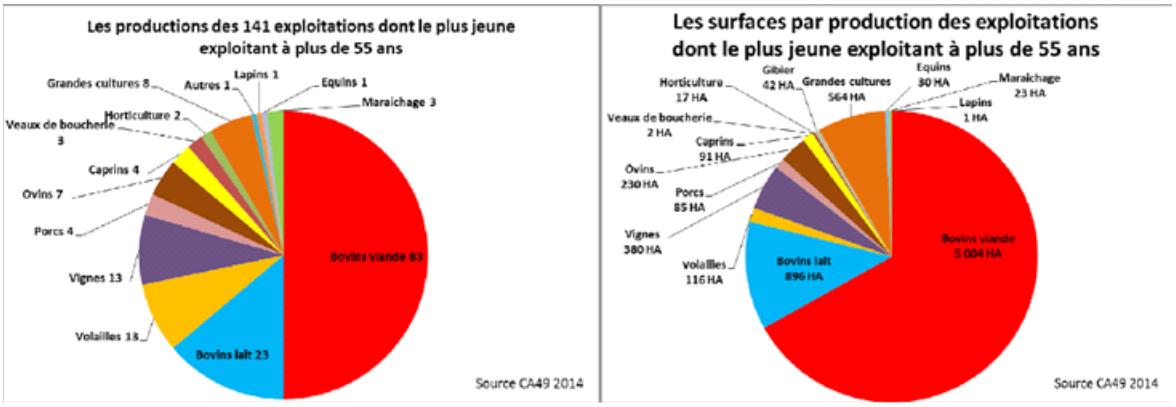
En 2020, les exploitants âgés de plus 55 ans représentent 36 % des actifs agricoles (35 % en Maine-et-Loire) et ceux de moins de 40 ans, 23 %. Depuis 2005, il y a une augmentation des classes d'âge de plus de 50 ans. S'il n'y a pas d'effondrement de la pyramide des âges qui hypothéquerait l'avenir, le vieillissement est certain et à court terme les enjeux de renouvellement significatifs.

À partir de 2018, le territoire doit globalement faire face à des vagues de 50 départs par an.

Des disparités géographiques s'observent dans ce processus. Certaines communes ont connu des départs et des installations récentes significatives ; d'autres, du fait de décalage dans la pyramide des âges, ont été moins concernées et doivent faire face à des prévisions de départs à court terme importantes. Les enjeux sont particulièrement sensibles à Saint Christophe du Bois, aux Cerqueux, à Maulévrier et Vezins avec plus de 40 % des actifs âgés de plus de 55 ans. À Vezins, une expérience innovante de gestion partagée et concertée du devenir agricole est engagée, afin de maintenir des activités agricoles pérennes sur le territoire.



En 2020, au sein de l'Agglomération, 399 exploitants sont âgés de plus de 55 ans. Ils travaillent dans des exploitations individuelles ou sociétaires, associées parfois à de plus jeunes exploitants. En 2014, 141 exploitations étaient dirigées par des agriculteurs âgés de plus de 55 ans (déduction faite des exploitations sociétaires où l'âge du plus jeune associé est inférieur à 55 ans). La problématique de pérennité de l'outil de travail est prépondérante pour ces exploitations agricoles.

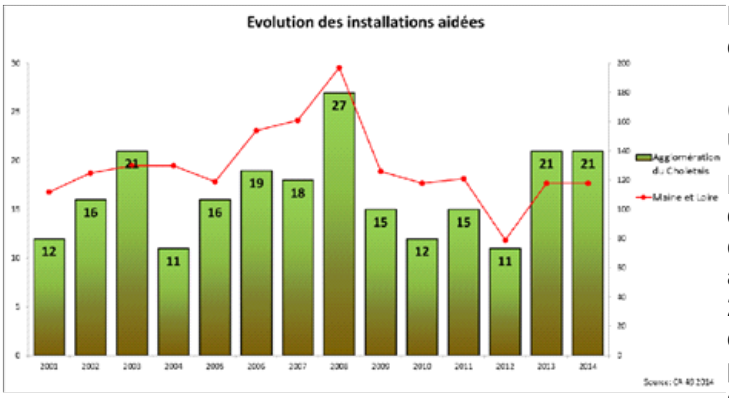


En 2014, près de 7 500 hectares, soit 14 % de la surface des exploitations de l'agglomération, étaient appelés à muter, soit vers l'installation de jeunes exploitants, soit vers la confortation d'exploitations existantes sur le territoire ou hors du territoire. Plus des 3/4 de ces exploitations pratiquaient l'élevage bovin, et principalement l'élevage bovin allaitant qui représentent la production de plus de la moitié des exploitations concernées et 5 000 ha. Le renouvellement des exploitations constitue un enjeu majeur pour l'économie et l'emploi, dans un contexte économique difficile et face à de nombreuses situations successorales incertaines.

La difficulté de reprendre des capitaux de plus en plus importants dans une conjoncture économique difficile, la baisse du nombre de candidats et la nécessité de conforter des exploitations pour assurer leur pérennité face aux défis de l'autonomie alimentaire, de la pression environnementale et de l'évolution de la PAC sont autant de facteurs expliquant cette situation. Cet enjeu de renouvellement renvoie également à celui de l'aménagement du territoire, car l'élevage, principalement concerné, joue un rôle essentiel pour l'entretien de l'espace, le maintien des prairies et la préservation des paysages bocagers.

En 2014, 13 exploitations viticoles exploitant 380 hectares étaient également concernées. Une conjoncture actuellement plus favorable et une dynamique d'installation dans cette filière assure aujourd'hui un renouvellement satisfaisant des structures. Entre 2010 et 2015, selon les données MSA, le nombre d'exploitations viticoles est resté stable.

2. La dynamique d'installation

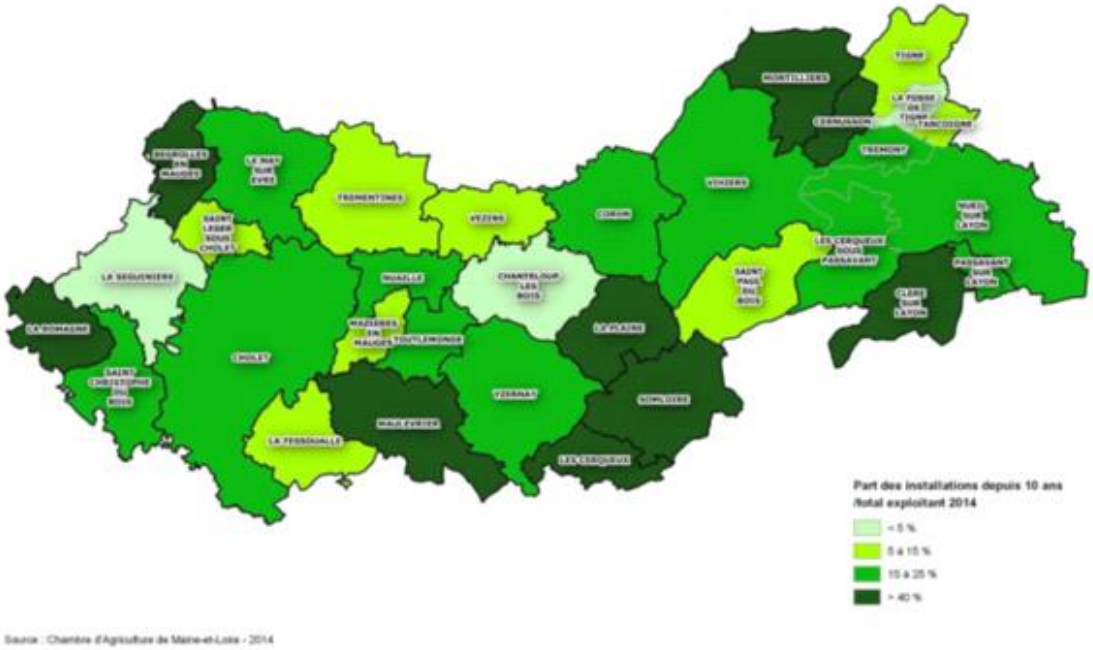


Le renouvellement des chefs d'exploitation est un enjeu crucial pour l'agriculture. Entre 2005 et 2014, 175 exploitants se sont installés avec les aides (DJA) sur le territoire de Cholet Agglomération, soit une moyenne de 17,5 installations par an.

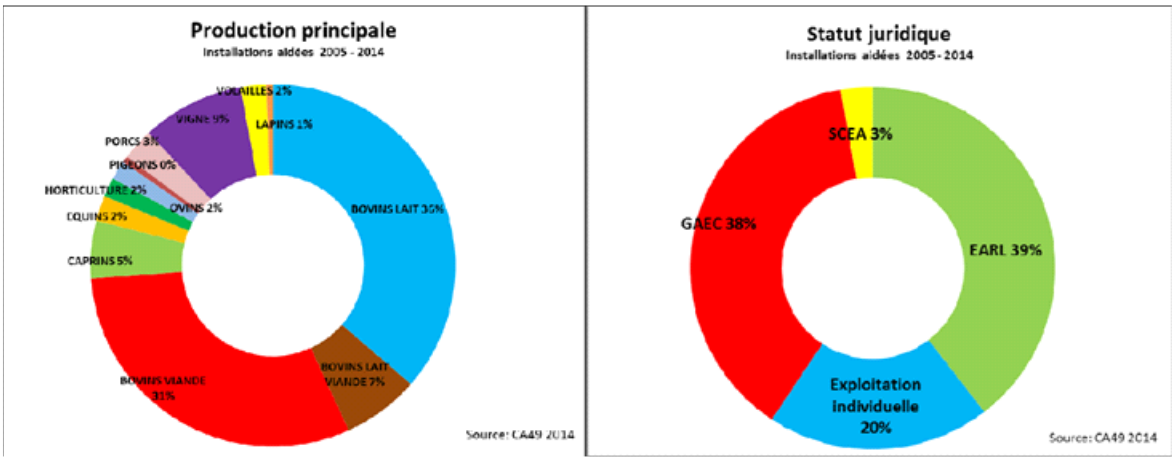
Le Maine-et-Loire reste le deuxième département des Pays de la Loire en termes d'installation au cours de la décennie 2005-2014 notamment grâce à la dynamique de la région des Mauges. Entre 2005 et 2014, le taux de renouvellement des actifs était de 50 %. Un départ sur deux est ainsi remplacé ce qui correspond à l'objectif de la profession sur le département.

De 2009 à 2012, le nombre d'installations a diminué (phénomène constaté également à l'échelon départemental) notamment en raison de cessations d'activité quasiment divisées par 2 à cette même période (fin des pré-retraites de la période précédente et creux démographique – fin du papy-boom d'après-guerre).

Installations aidées et non aidées sur la période 2005-2014



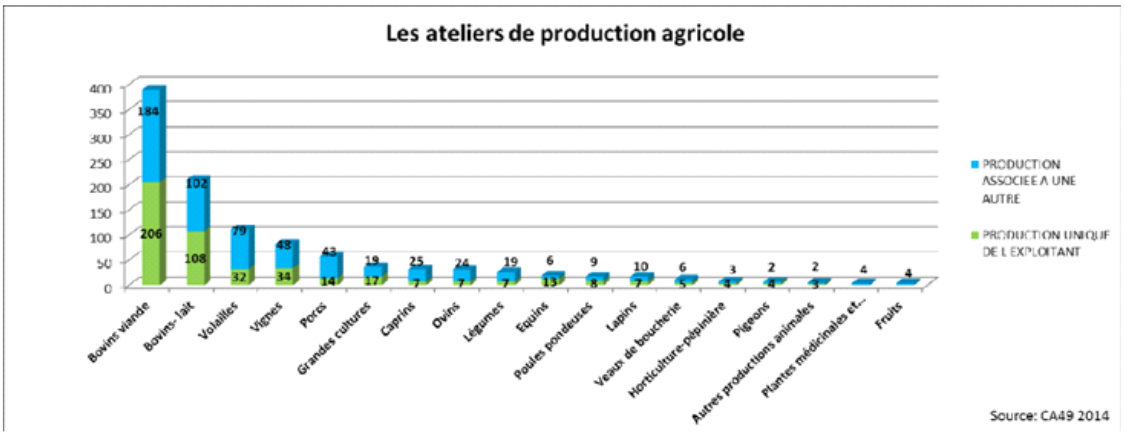
Sur cette carte, l'ensemble des installations aidées et non aidées a été identifié. Les installations non aidées représentent sur cette période 22 % du total des installations. Globalement, la part des installations récentes est plus importante sur les communes du Bocage et du Vihiersois (24 % du total des exploitants en 2014) par rapport à celles de Cholet Agglomération (16 %). Au-delà des dynamiques locales, cette différence s'explique aussi par des départs récents plus ou moins importants selon les communes.



Les installations sur la période 2005-2014 se sont concentrées dans le domaine de l'élevage bovin (74 %) avec une légère dominante pour l'élevage laitier. 20 % seulement des installations se sont réalisées au sein d'une exploitation individuelle et 38 % en GAEC, ce qui confirme la tendance à la restructuration et au développement des structures sociétaires.

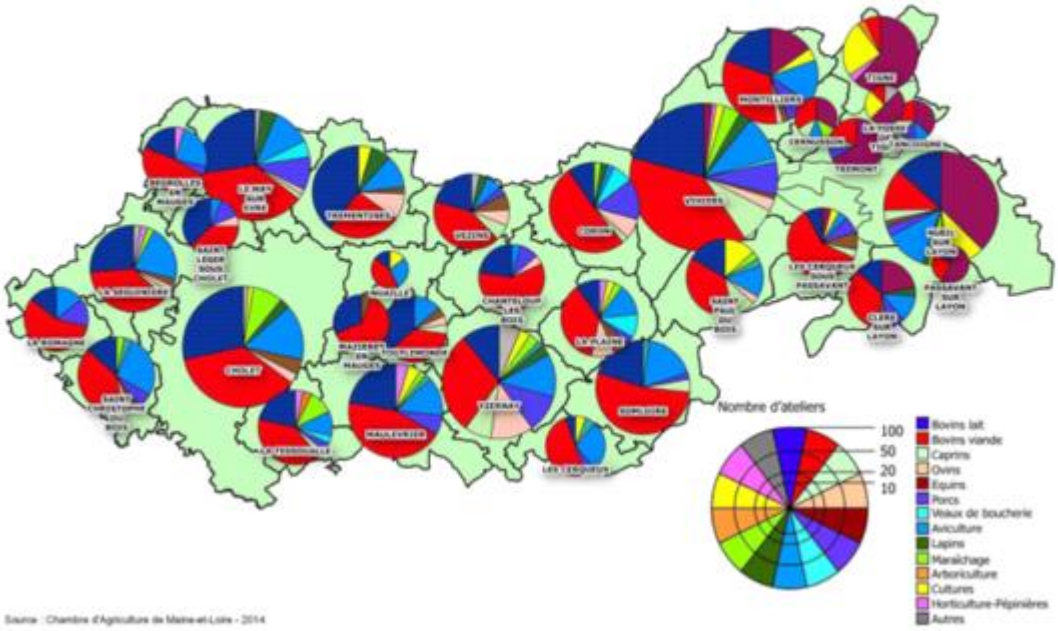
E. Une terre d'élevage bordée d'une frange viticole

1. L'élevage : pierre angulaire de l'économie agricole



Cholet Agglomération s'inscrit dans une vaste région d'élevage. Les productions animales sont l'activité prédominante des exploitations du territoire à l'exception de certaines communes viticoles (Lys-Haut-Layon, Montilliers, Cléré-sur-Layon et Passavant-sur-Layon) où elles restent toutefois présentes, en association ou non avec l'élevage. Au total 672 exploitations ont une production animale (89 % des exploitations) en 2014.

Les productions agricoles du Choletais



Source : Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire - 2014

L'élevage bovin est le pivot principal de l'économie agricole. Dès le 19e siècle, le « bœuf » gras du Choletais se taille une solide réputation sur le carreau des Halles de la capitale, essentiellement attribuée au savoir-faire des éleveurs. Cette spécialité ne quittera pas le territoire, en témoignent, entre autres aujourd'hui, le nombre d'ateliers bovin mais aussi la présence du foirail, premier marché de France des gros bovins. La production bovine est présente dans 70% des entreprises du territoire en 2014. La filière bovine en 2014 est majoritairement orientée vers la production de viande bovine (390 élevages, 51% du total des exploitations, dont 53% spécialisées), devant la production laitière (210 livreurs, 28% du total des exploitations, dont 51% spécialisées).

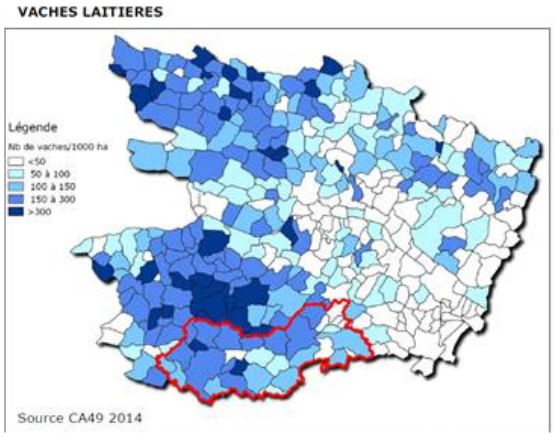
La combinaison de plusieurs ateliers de production sur une même exploitation reste une spécificité du territoire. En 2014, il a été recensé en effet 1 065 ateliers de production pour 758 exploitations agricoles.

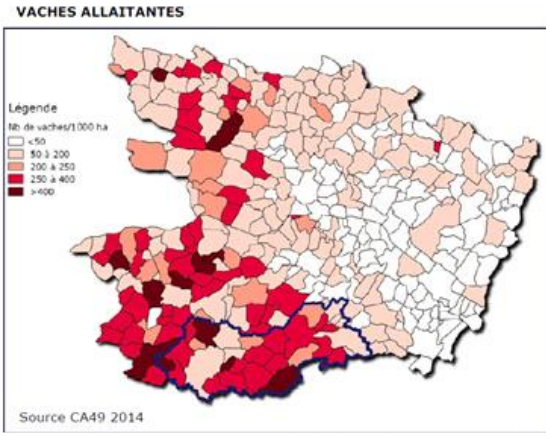
- 476 exploitations (63 %) sont spécialisées dans une seule production animale ou végétale,
- 282 exploitations cumulent au moins deux ateliers de production différents, plus rarement trois.

Les associations de productions sont multiples. Les principaux binômes sont élevage bovin-volailles, bovin viande-bovin lait et vignes –élevage bovin viande. La diversification des productions s'explique, dans un contexte d'exploitations à taille modérée, par la recherche de compléments de revenus à partir de productions à valeur ajoutée afin de maintenir le maximum d'actifs agricoles attachés à leur territoire.

En 2014, une exploitation sur 4 développe une activité dite « hors sol » (et 70 d'entre elles sont spécialisées). Le plus souvent, cette activité est conjuguée à un élevage bovin. C'est un marqueur identitaire fort du territoire communautaire présent sur presque toutes les communes, Mazières, Tigné et Passavant sur Layon faisant figure d'exception. L'aviculture tient le premier rang des élevages spécialisés, devant les porcs, les lapins et les veaux de boucherie.

De même, l'association élevage-vigne reste une signature du Vihiersois, région de transition entre les Mauges et le couloir viticole du Layon. Il y a vingt ans, plus rares étaient les viticulteurs qui n'élevaient pas de vaches. La carte ci-avant illustre l'importance de l'élevage bovin sur le territoire mais témoigne également de la diversité de l'éventail des productions.

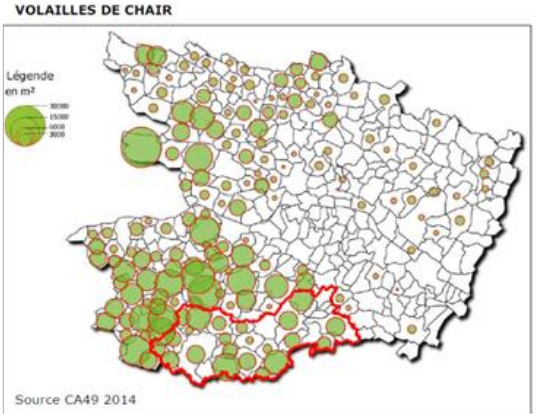


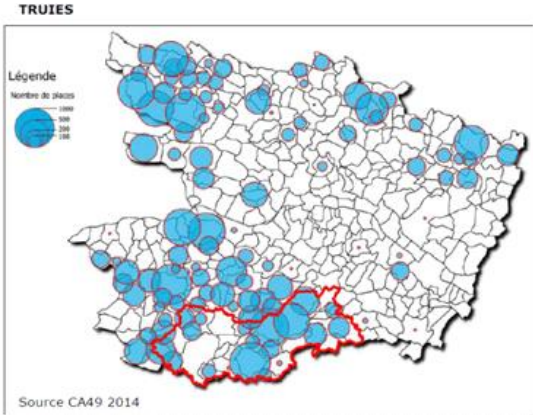


Cholet Agglomération est une des premières régions productrices de viande bovine du département et de la région des Pays de la Loire. Les vaches allaitantes sont particulièrement présentes dans le Bocage et le Vihiersois. Les vaches laitières sont également bien représentées notamment sur la première couronne Choletaise et les franges Nord du territoire en périphérie du cœur du bassin laitier des Mauges. La diversité du cheptel bovin est une des caractéristiques du territoire où l'on peut croiser, des Charolaises, Limousines, Bondes d'Aquitaine, Parthenaises, Prim'Holstein, Jersiaises, Montbéliardes, Normandes, etc.

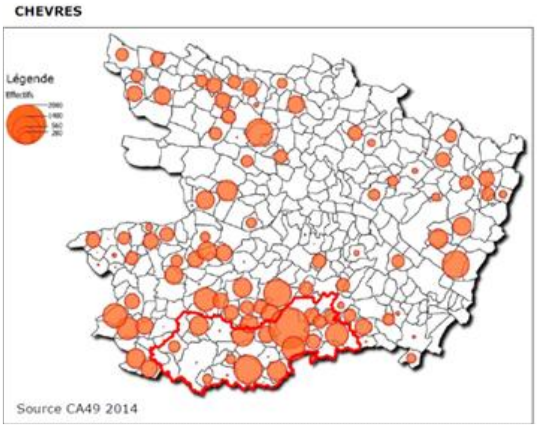
Même si l'aviculture est présente de façon moins intensive que dans le cœur des Mauges, les élevages de volailles ponctuent régulièrement le paysage de Cholet Agglomération. Au-delà de la volaille de chair, l'éventail de production est large et inclus la volaille de reproduction et les poules pondeuses. Maulévrier concentre de nombreux ateliers de volailles. C'est aussi la capitale européenne du Pigeonneau, non par la densité d'élevage (6 sur l'agglomération dont 1 sur Maulévrier) mais par son unité d'abattage et de transformation (LDC occupe le 3ème rang mondial et représente 50 % de la production française provenant de 40 producteurs sur 6 départements).

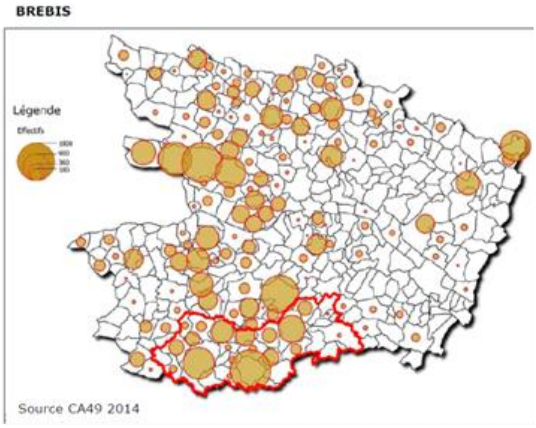
L'élevage de truies et l'engraissement des porcs occupent aussi une place de premier plan, en particulier sur Yzernay, Coron, Vihiers et Montilliers, plaçant le territoire dans les principales régions productrices du département.



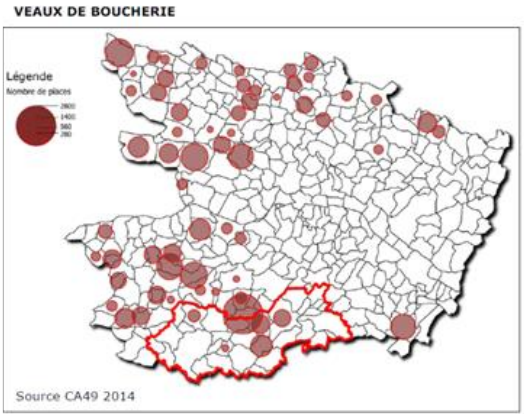


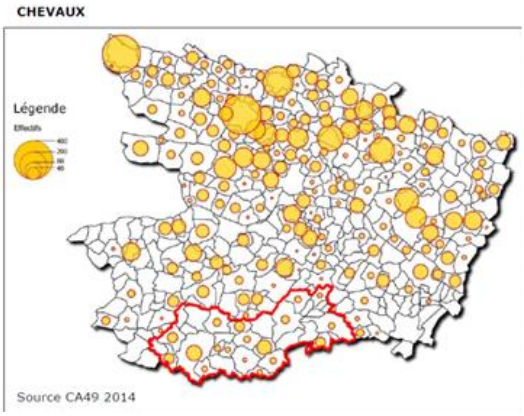
L'Agglomération portée par son secteur Vihiersois et Bocage est aussi la première productrice de chèvres laitières du département. Cette production qui renoue avec un contexte plus favorable après une crise sévère s'est implantée notamment à la suite des crises de l'élevage bovin, auquel elle est encore fréquemment associée sur les exploitations. La présence dans le passé d'une unité de transformation à Vihiers et aujourd'hui à Maulévrier (en bio) ont accompagné son développement dans le prolongement de celui des Deux-Sèvres (premier producteur français). Si Yzernay concentre les plus grands effectifs, la production ovine reste assez régulièrement distribuée sur le territoire et notamment au Puy-Saint-Bonnet, Cholet, Vihiers et Trémentines.



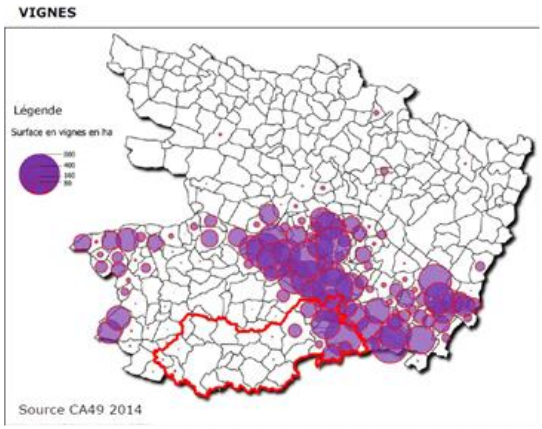


Des ateliers de veaux de boucherie ponctuent le paysage en particulier à la Plaine, Coron, Vihiers et au May-sur-Èvre. L'activité équestre (entraînement, élevage, loisirs) se retrouve aussi sur l'agglomération, principalement à Cholet et à la Plaine. A proximité de la Vendée, premier département français en production cunicole, la production de lapins, traversant une crise profonde, est également présente sur le territoire mais en nette régression.





2. La viticulture, principale filière du végétal spécialisé



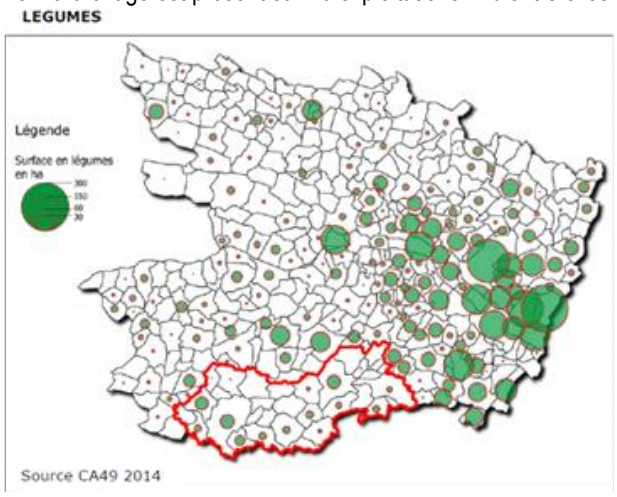
Adossée sur le couloir viticole du Layon, la frange orientale du territoire est marquée par la présence de la vigne. Dans le Vihiersois, cette présence est attestée dès le 10e siècle et le célèbre Foulque Nerra plantait déjà de la vigne autour de son château de Passavant sur Layon. En 2014, la vigne est cultivée sur 5 communes (Cernusson, Cléré-sur-Layon, Montilliers, Passavant-sur-Layon, Lys-Haut-Layon) et dans 82 exploitations. Elle constitue la production unique de 34 d'entre elles.

Dans le Vihiersois, région de transition entre élevage et vigne, l'association sur une même exploitation de parcelles de vignes et d'élevage bovin était très répandue. C'est le cas en 2014 pour 19 exploitations associant viande bovine et vignes. La culture de la vigne est également conjuguée avec l'élevage de vaches laitières (3 exploitations), de porcs (3 exploitations), de chèvres et de volailles (2 exploitations chacune). Elle est aussi souvent présente à côté des grandes cultures (19 exploitations).

Le territoire bénéficie de 11 Aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) délimitées à la parcelle sur les communes de Tigné, La Fosse-de-Tigné, Trémont, Tancoigné, Nueil-sur-Layon, Passavant-sur-Layon et Cléré-sur-Layon.

Si Vihiers, Cernusson, Montilliers et Les Cerqueux sous Passavant sont globalement couvertes par des AOC, leur délimitation à la parcelle, demandée depuis longtemps, devrait être finalisée fin 2017. Les AOC présentes se partagent entre : le Rosé d'Anjou, le Cabernet d'Anjou, le Rosé de Loire, le Crémant de Loire, l'Anjou Gamay, l'Anjou Rouge, l'Anjou blanc, l'Anjou fines bulles, le Saumur Brut et les plus prestigieuses, l'Anjou Villages et les Coteaux du Layon. Si Tigné reste réputée depuis longtemps pour ses rosés, la gamme de productions est étendue et intègre également des vins ne bénéficiant pas de l'AOC. En 2014, plus de 92 % du vin récolté est en AOC. Ces dernières années la production de vins effervescents a, avec les vins rosés, redonné un élan significatif à la filière locale, qui bénéficie aussi de site de collecte et de transformation à proximité, Les caves de la Loire à Tigné, le Domaine de Chanteloup (groupe LGCF) à Brigné-sur-Layon, la SADIS, distillerie à Nueil-sur-Layon.

Le maraîchage est présent sur 26 exploitations. 7 d'entre elles sont spécialisées dans cette production et se situent principalement, en périphérie de Cholet. Dans le Vihiersois, la production de légumes de plein champ (choux-pommes, céleri) offre un complément de revenu à certaines exploitations.

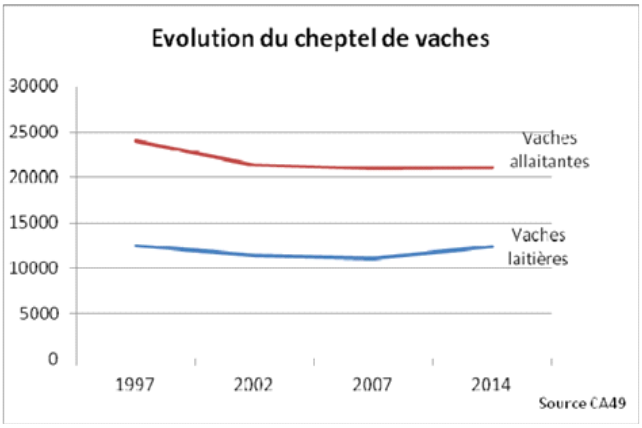


Les autres cultures végétales spécialisées (horticulture, arboriculture) sont très peu présentes et localisées ponctuellement sur certaines communes : citons Challet Heraut sur Nuaillé, leader sur le marché des chrysanthèmes, et la SARL L'Etang Neuf, à La Séguinière.

3. La spécialisation et la concentration des moyens de production

Si la présence de deux ateliers de productions est présente sur le territoire en 2014, il reste que 63 % des exploitations sont spécialisées dans une seule production et la tendance se confirme. La spécialisation s'accompagne d'une concentration des moyens de production et de gain de productivité.

Le troupeau laitier a diminué, par le passé, sous l'effet conjugué de la mise en place des quotas laitiers (1984) et de la progression de rendement par vache. Il a connu une légère augmentation après 2007 du fait de l'augmentation du cheptel moyen par exploitation. Aujourd'hui, il est stabilisé autour de 12 000 vaches. Le cheptel de vaches allaitantes s'est fortement développé depuis les années 80, puis a connu un fléchissement pour se stabiliser depuis les années 2000 autour de 21 000 vaches.



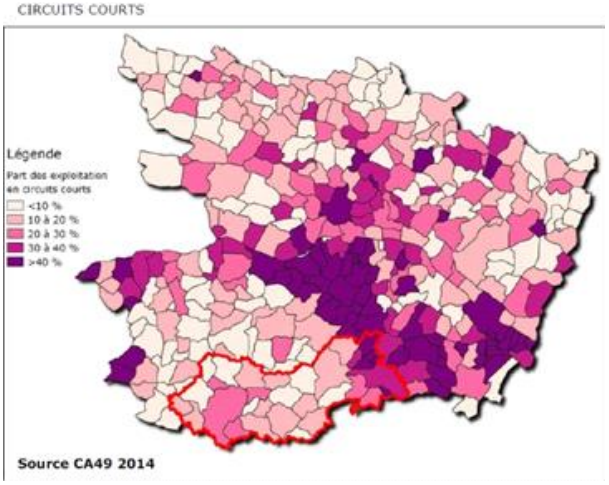
En prenant en compte les exploitations élevant plus de 10 vaches, en 2014 la taille moyenne du troupeau allaitant par exploitation s'élève à 55 vaches (contre 50 en 2007), celle du troupeau laitier à 57 vaches (contre 49 en 2005). Cette concentration du nombre de vaches par exploitation et les gains de production, ont permis de maintenir les volumes de production sur le territoire. En 2016, la tendance à la concentration se poursuivait. La taille moyenne du troupeau allaitant atteignait 57 vaches et celle du troupeau laitier 62 vaches.

Au cours de ces dernières années, les exploitations ont réalisé d'importants investissements dans le cadre des programmes de mises aux normes successifs. Étant donné l'importance de l'élevage, l'agriculture du territoire communautaire est donc très liée aux évolutions de la réforme de la politique agricole commune en cours et aux fluctuations d'un marché mondialisé. La production laitière est ainsi en pleine mutation avec la disparition du contingentement. Des agrandissements d'ateliers sont en cours avec tout ce qu'ils génèrent en termes d'adaptation des outils de travail, de foncier, de main d'œuvre. En élevage, l'importance des charges et des normes pesant sur les exploitations les rendent d'autant plus fragiles face aux aléas d'un marché volatil avec des prix à la production insuffisamment rémunérateurs et des distorsions de concurrence face aux autres pays producteurs.

La concentration des moyens de production est également en cours dans les élevages porcins et caprins où les volumes de productions sont maintenus. Ces derniers ont diminué en volailles de chair mais progressent en volailles de reproduction et poules pondeuses.

La viticulture se spécialise aussi de plus en plus. Le maintien d'une activité d'élevage associée à la culture de la vigne s'explique par le souci de valoriser des surfaces non cultivables et par choix individuel. La présence plus ou moins importante de surface AOC selon les communes et les exploitations induit aussi le recours à des productions complémentaires.

4. Des productions valorisées en circuits courts



En 2014, 149 exploitations (20 %) pratiquent la vente directe sur l'agglomération. La carte ci-contre illustre bien la bipolarité du développement des circuits courts. D'une part, en effet, le bassin de vie de la première couronne choletaise favorise le développement de la vente directe, en production laitière et légumières principalement. Soulignons notamment la présence de magasins de producteurs à Saint-Léger-sous-Cholet et à Saint-Christophe-du-Bois. D'autre part, la vente directe est bien représentée dans la frange est du territoire portée par la production viticole. A ce sujet, si la plus grande partie de la vinification en 2014 est réalisée en caves particulières (69 % de la production à Tigné, 58 % à Nueil-sur-Layon), les modes de commercialisation sont multiples sur le territoire et dans chaque exploitation.

En 2014, 63 % des exploitations cultivant la vigne (52) pratiquent la vente directe, cette part atteint 72% pour les exploitations disposant de plus de 5 ha de vignes. La vente directe est bien implantée mais ne constitue pas pour autant l'essentiel des ventes et rarement la totalité. La production est également écoulée en vendanges fraiches ou par citerne en moût, en vin clair (vin après fermentation qui sera assemblé à d'autres vins pour prendre mousse) ou en vin finis auprès de coopératives ou de négociants.

En 2014, les principales productions valorisées sont la viticulture (51 exploitations), la viande bovine (50), la production laitière (24 dont 1 exploitation caprine), le maraîchage (11 exploitations) mais l'éventail de productions proposé au public est plus varié : fruits, volailles dont foie gras, œufs, porcs, brebis et même autruche. L'essentiel des productions est vendu sur les exploitations mais il faut noter d'autres initiatives en circuits-courts sur le territoire. En plus des magasins de producteurs suscités, et de points de vente à la ferme, des communes sont en démarche d'introduction de produits locaux et/ou issus de l'agriculture biologique en restauration collective (La Séguinière, Coron, Somloire, Cholet). Notons aussi le travail du collectif de producteurs « Éleveur du Bocage Choletais » dont beaucoup sont implantés sur le territoire. Ces éleveurs privilégient le lien avec le consommateur et entre autres sont référencés au Leclerc de Cholet.

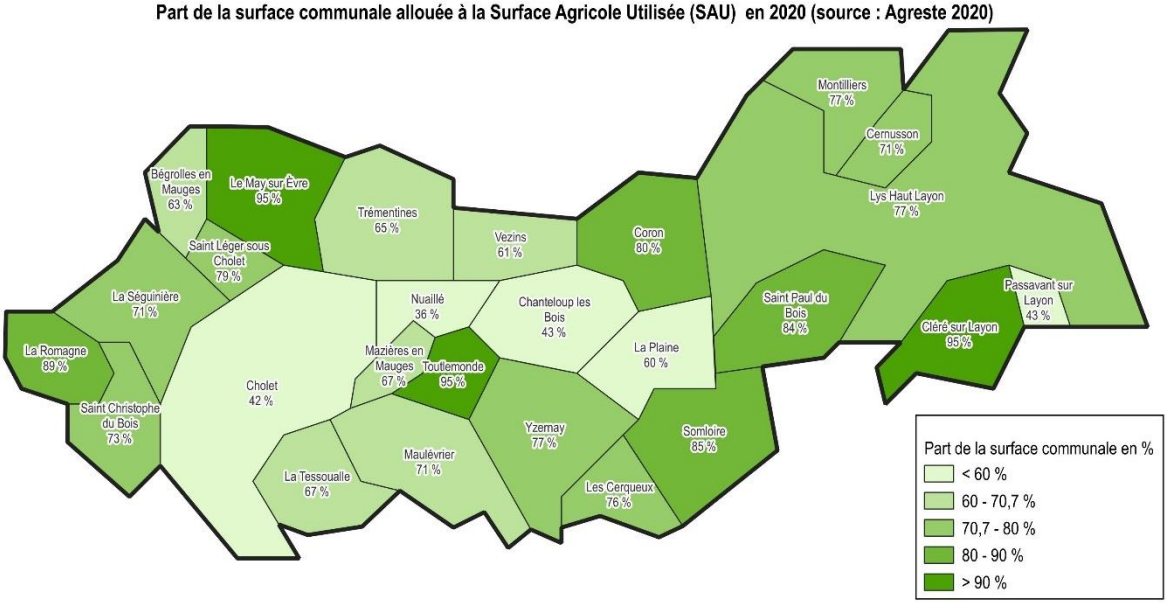
L'accueil et l'hébergement à la ferme sont en revanche confidentiels et ne concernent qu'une poignée d'agriculteurs.

F. Une composante majeure du territoire

1. La dimension agricole du territoire

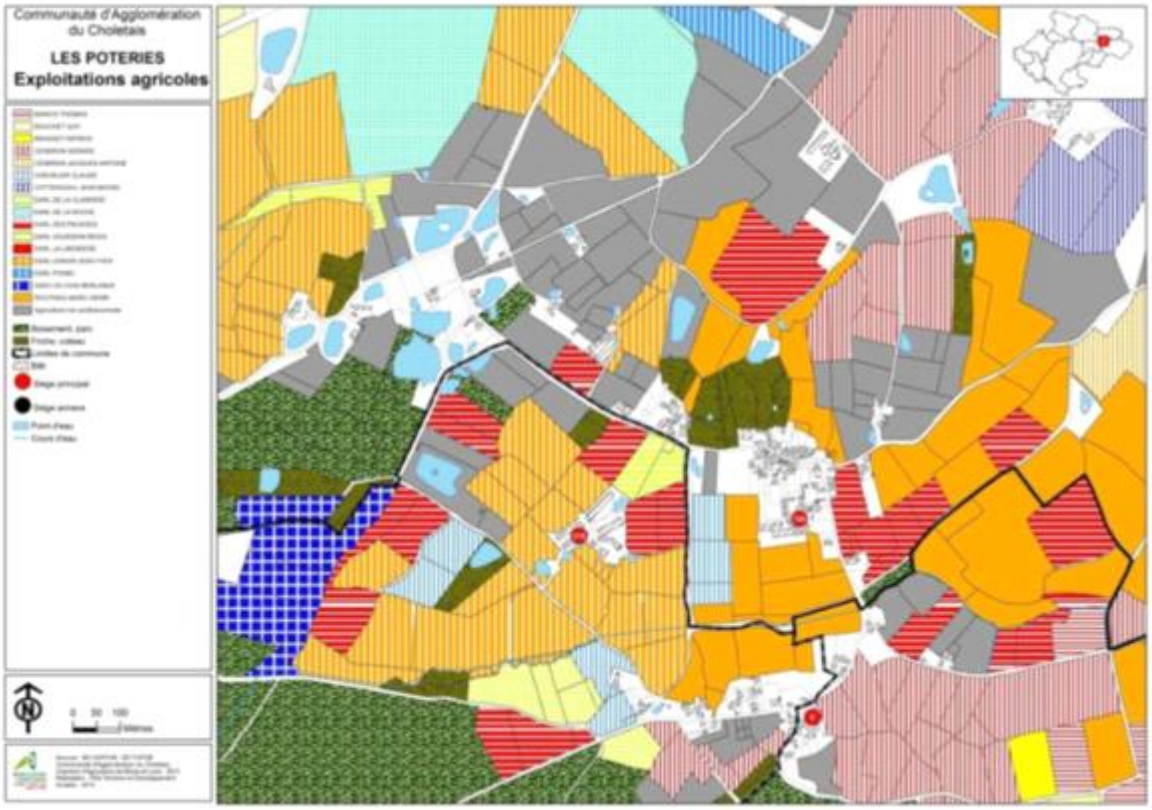
L'Agglomération dispose d'une couverture agricole significative. Les surfaces agricoles occupent 55 971 ha et représentent 71 % de son territoire. La part occupée par l'agriculture de l'agglomération est supérieure à celle du département (63,5 %), de la France métropolitaine (45 %), mais inférieure à celle des Mauges rurales (77 %). Cet écart avec la part de l'agriculture dans les Mauges s'explique par la présence plus marquée de boisements, en particulier le massif de Nuaillé et les massifs de l'est, et par l'importance du tissu urbain, notamment sur et à proximité de la ville centre. Lys-Haut-Layon dispose de la plus grande Surface Agricole Utile (SAU) avec 13 187 hectares. Elle devance Cholet qui reste toutefois une collectivité avec une véritable dimension agricole couvrant 3 705 ha, soit 47 % de sa surface totale.

Part de la surface communale allouée à la Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2020 (source : Agreste 2020)



À l'exception de Nuaillé, où les boisements et forêts représentent 56 % de la commune, l'agriculture est la principale composante spatiale des communes de l'agglomération. 7 communes ont plus de 80 % de leur surface à caractère agricole. Les communes où l'empreinte agricole est la plus forte sont Le May-sur-Èvre, La Romagne, Toutlemonde, Coron, Somloire, Saint-Paul-du-Bois et Cléré-sur-Layon. Les facteurs limitant la couverture agricole et expliquant les variations communales sont liées à la présence de boisement, au développement urbain sous toutes ses formes (habitat, zone d'activités, équipements), aux infrastructures, aux carrières, aux plans d'eau et lacs.

Les espaces en friche sont marginaux. Ils concernent rarement des terres à bon potentiel productif et dans ce cas traduisent des choix de propriétaires fonciers. En règle générale, on retrouve les friches dans les secteurs difficiles à exploiter comme les coteaux. Elles correspondent, dans ce cas, à un stade d'évolution transitoire vers le boisement spontané.



Une exception concerne le secteur des Poteries. Autour de ce petit village s'étend, sur les communes de Vezins, Nuaillé et Chanteloup-les-Bois, un espace agricole qui fait l'objet depuis plus de 10 ans d'un phénomène de déprise agricole. L'observatoire agricole montre que depuis 2005 près de 30 hectares de terres agricoles ont muté d'un usage professionnel vers celui de loisir (en gris dans la carte ci-contre), 8 autres hectares de terres vers le boisement et 4 hectares vers la friche. Ce secteur a la particularité de présenter sur des terres humides un bocage relique, très resserré autour du morcellement de la propriété. Si une gestion de ce milieu adaptée à sa spécificité mais également aux contraintes fonctionnelles de l'agriculture n'est pas mise en œuvre, sa fermeture progressive vers la friche et le boisement risque de se poursuivre.

2. Une agriculture ancrée sur son territoire

En 2020, les 729 exploitations agricoles du Choletais mettent en valeur 55 971 hectares sur et à l'extérieur du territoire communautaire. Au moins 3 000 hectares sont exploités par des exploitations siégeant à l'extérieur de l'agglomération. L'ancrage territorial des exploitations reste très fort. La dynamique agricole du Choletais est avant tout portée par le réseau dense d'exploitations locales.

L'orientation dominante des exploitations vers l'élevage et la volonté de rationaliser leur outil de travail et leurs déplacements concourent au regroupement du foncier autour si possible autour du siège d'exploitation. Les effets de lisière géographique avec les territoires voisins, la pression foncière, les besoins de confortation ou de surfaces d'épandage ainsi que la présence de biens familiaux expliquent, pour partie, les surfaces détachées du siège de l'exploitation et de la commune. Ainsi des communes limitrophes d'autres secteurs géographiques peuvent, selon les dynamiques locales, voir une partie de leur surface exploitée par des exploitants extérieurs. Par exemple, à Saint Christophe du Bois, l'influence vendéenne est très forte et 21 % des surfaces sont exploitées par des exploitations hors de l'agglomération. La Tessoualle avec ¼ de ses surfaces (385 ha) exploitées par des hors AC est soumise à une double influence vendéenne (110 ha) et deux-sévrienne (160 ha). Dans ces communes, les exploitants venant de l'extérieur de Cholet Agglomération privilégient la mise en cultures des terres au détriment de l'élevage. Le devenir de l'élevage sur le territoire choletais passera avant tout par le maintien des exploitations locales.

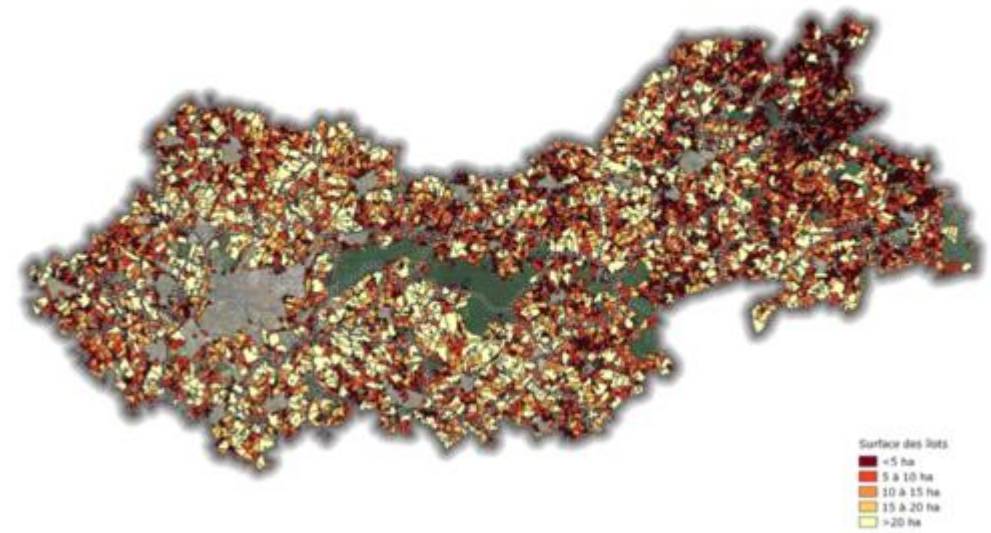
A l'intérieur de l'agglomération, le brassage foncier est aussi présent. A titre d'exemple, la commune de Montilliers, ayant récemment perdus des viticulteurs, voient une partie importante de son vignoble mis en valeur par des viticulteurs de Trémont.

3. Un parcellaire globalement bien structuré

Le foncier agricole est globalement de qualité. Dans le vaste secteur de polyculture-élevage, il n'y a pas, en règle générale, d'émiettement, de morcellement significatif du parcellaire comme l'illustre la carte ci-contre de la répartition des ilots en classe de surface. La majorité des ilots font plus de 10 hectares. Les îlots de plus de 20 hectares, en blanc sur la carte, sont fréquents ce qui traduit la qualité structurelle de l'espace agricole. Les îlots de taille plus réduite (couleur foncée) se retrouvent principalement en périphérie des zones agglomérées où, plus rarement, dans des secteurs circonscrits où l'espace agricole a été peu restructuré (exemple du secteur des Poteries).

Dans le secteur viticole, le morcellement est plus fréquent et la taille des îlots plus réduite. La qualité structurelle et fonctionnelle de ce secteur reste toutefois satisfaisante.

Répartition des îlots par classe de surface

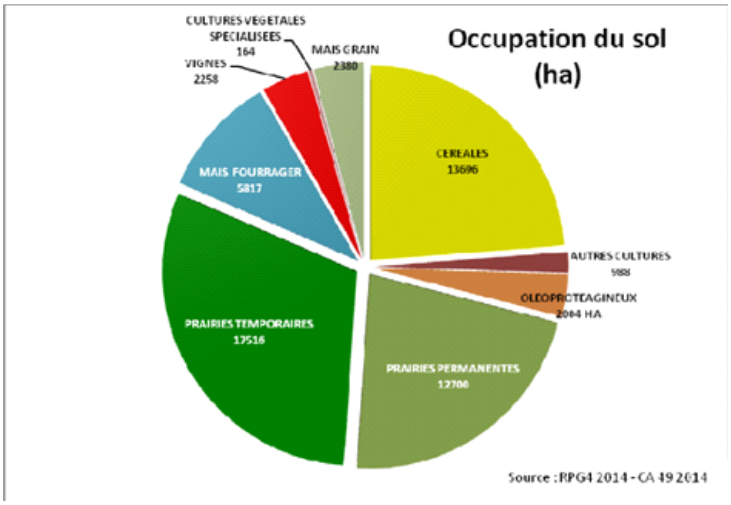


Il y a eu peu de procédures d'aménagement foncier de type remembrement. Les plus récentes réalisées sur Vihiers, Trémont (1999), Cholet, Trémentines (2001), Vezins (2006), Saint-Léger-sous-Cholet, Bégrolles (2009) et Coron (2011) sont liées à la réalisation d'infrastructures routières et à la mise en œuvre de mesures compensatoires foncières. Des remembrements plus anciens Tigné, Tancoigné, La Fosse-de-Tigné (1976) et Nueil-sur-Layon, Passavant-sur-Layon (1992) expliquent aussi la fonctionnalité des parcellaires, notamment viticoles.

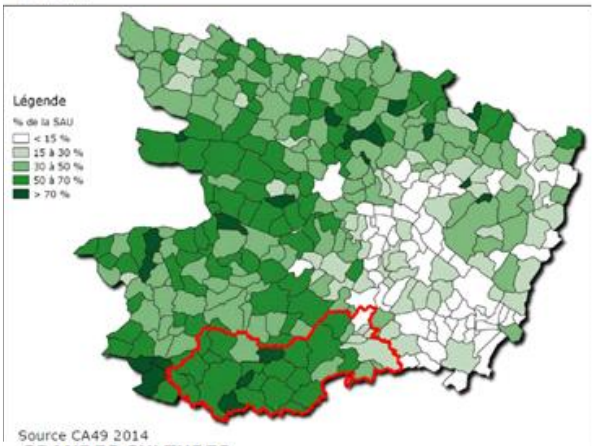
Si le parcellaire s'est structuré au fil des générations et des mutations foncières, des marges de progrès existent toutefois afin d'optimiser les conditions de travail et de déplacements.

4. L'élevage et la viticulture façonnent les paysages

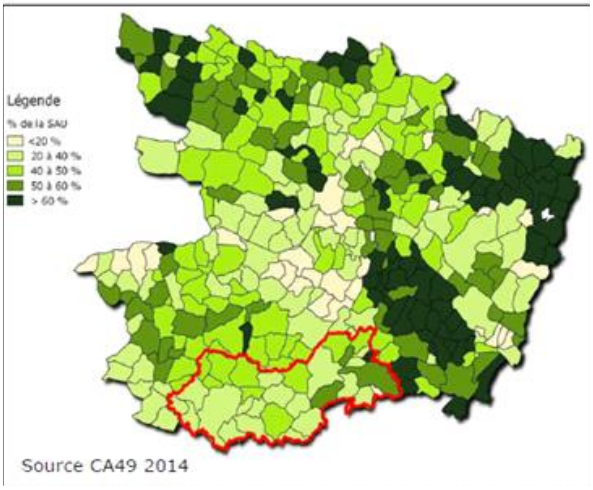
La ventilation des cultures reflète la vocation d'élevage du territoire. En 2020, les surfaces fourragères (prairies + maïs fourrager) destinées à l'alimentation des troupeaux représentent environ 60 % de la SAU et les prairies 52 %.



PRAIRIES



GRANDES CULTURES



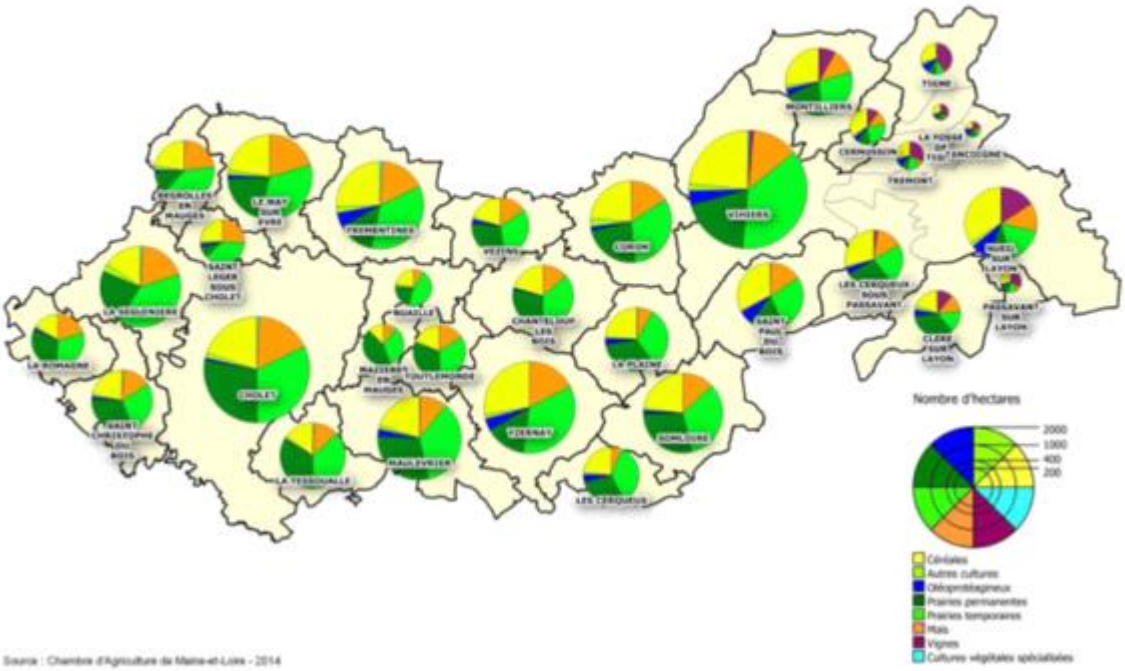
En 2014, les prairies couvrent 84 % de la surface fourragère avec une dominante des prairies temporaires à plus ou moins longue rotation. La part des prairies naturelles diminue fortement et logiquement dans le secteur viticole où les grandes cultures sont plus présentes.

Globalement, les surfaces en céréales ont augmenté de 8 % au détriment des prairies entre 2005 et 2014 et représentent aujourd'hui ¼ de la sole. Les caractéristiques pédologiques et topographiques du territoire ainsi que les besoins liés à l'élevage limitent cependant leur développement. Rappelons aussi que les céréales à paille sont également liées au système fourrager en participant à la ration, en évitant les cycles de monocultures, source de maladies, et en fournissant la paille. La part du maïs fourrager reste stable. Elle permet de sécuriser le système fourrager des exploitations valorisant de nombreuses prairies.

En 2020, 2 177 hectares de vignes (4 % de la SAU de l'Agglomération) ont été recensées sur la partie est du territoire. L'essentiel des vignes est couvert par une AOC. Les limites géographiques du zonage AOC fixent ainsi, avec les facteurs pédoclimatiques, la limite des secteurs plantés. La commune comprenant le plus de vignes est Lys-Haut-Layon avec 1 780 ha. La commune la plus viticole, au regard de l'ensemble de sa surface agricole, est Passavant-sur-Layon où la vigne occupe 43 % de la SAU totale, puis Lys-Haut-Layon (13 %), Montilliers (9 %), Cléré-sur-Layon (5 %) et Cernusson (3 %).

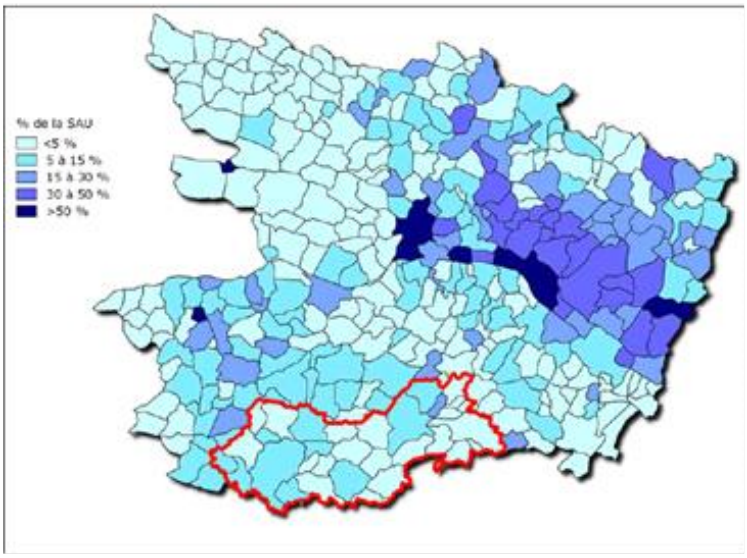
La carte ci-dessous confirme également l'homogénéité des assolements sur le vaste secteur de polyculture-élevage.

Répartition de l'occupation du sol



Source : Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire - 2014

SURFACES IRRIGUEES



Sur ce territoire, la mise en place d'équipements hydrauliques (drainage et irrigation) a également contribué à accroître le potentiel des sols et à sécuriser (maïs fourrager) les systèmes fourragers des exploitations et ainsi l'autonomie alimentaire des troupeaux. L'irrigation est également indispensable à la présence et au développement des cultures végétales spécialisées (horticulture, maraichage). En 2014, on considère que plus de 3 000 hectares par an sont ainsi irrigués par 150 irrigants. L'irrigation est davantage développée à l'Ouest du territoire. L'accès à l'eau s'opère principalement par le biais de réserve collinaires à remplissage gravitaire hivernal.

5. L'agriculture, architecte de l'espace et gestionnaire des milieux naturels

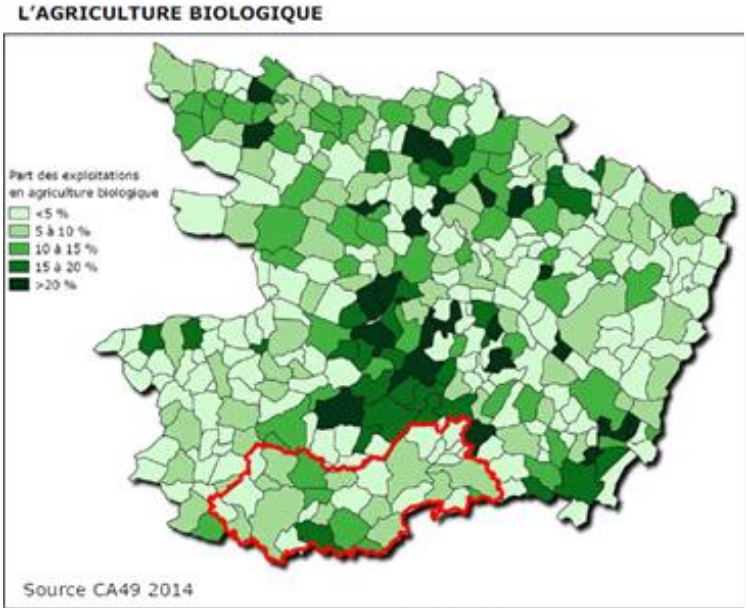
Dans le prolongement de son acte de production, l'agriculture joue un rôle majeur dans les dynamiques de création et de transformation des paysages ruraux. Le paysage emblématique du Choletais est le bocage. Sa structure a évolué depuis sa création depuis sa création au gré, entre autres, des agrandissements de parcelles accompagnant la recherche de productivité de l'économie agricole. Le maintien du bocage reste toutefois tributaire du maintien de l'élevage.

Il est donc nécessaire de concilier bocage et modernité, en tenant compte de la notion de maille fonctionnelle adaptée aux besoins de l'activité agricole. Retrouver une fonction économique directe au bocage par la mise en place de filières bois-énergie est aussi un levier d'action efficace pour assurer son maintien. Dans tous les cas, la concertation doit être privilégiée afin de ne pas figer les paysages bocagers mais permettre leur recomposition.

Un autre enjeu du territoire en matière de paysage et de biodiversité concerne les coteaux plus ou moins encaissés, le

plus souvent dédiés aux prairies. Le maintien de l'élevage et du pâturage apparait indispensable pour assurer l'entretien, l'ouverture et la richesse biologique de ces espaces.

L'agriculture est en interaction constante avec son environnement. Elle joue un rôle essentiel sur les équilibres naturels. Une diminution de l'activité d'élevage choletais, appuyée sur le pâturage et une part significative de prairies, se traduirait par une diminution de la biodiversité. Les mesures de protection et de gestion de l'environnement et de la biodiversité doivent intégrer la dimension agricole de l'espace et les enjeux et besoins de l'économie agricole, également source de biodiversité. C'est dans ce contexte que s'inscrit le plan d'actions du captage du Ribou (diagnostic environnemental, MAEc..). Par ailleurs, le monde agricole est inquiet devant de nouveaux dispositifs tels que la Trame Verte et Bleue (TVB) dont les contours et conséquences sont encore flous. La concertation avec les agriculteurs pour la mise en œuvre d'une TVB partagée est essentielle pour faciliter l'appropriation de cet outil et sa transcription adaptée aux enjeux du territoire. A ce sujet, la divagation de gibier, en particulier autour de la forêt de Nuaillé, et des boisements en partie est, n'est pas sans générer de dégâts aux cultures. Des interrogations sur la régulation du gibier demeurent chez les agriculteurs.



En 2014, 51 exploitations agricoles (7 % des exploitations) sont en agriculture biologique pour une surface de 3 250 hectares (6 % de la SAU totale). Ces données s'inscrivent globalement dans la moyenne départementale de 2014 notamment en surface (8,5 % des exploitations et 6 % des surfaces). Les principales productions sont l'élevage bovin viande et lait puis la volaille. Les exploitations converties sont présentes sur 21 communes. Maulévrier est en 2014 la commune concentrant le plus d'exploitations en agriculture biologique (7) mettant en valeur les surfaces les plus importantes (745 ha) à l'échelle de l'agglomération et du département ainsi que la part de surface convertie la plus importante sur l'agglomération et dans les premières du Maine-et-Loire (29%).

6. Une agriculture productrice d'énergie

L'économie agricole du territoire s'est diversifiée de façon innovante et dynamique vers la production d'énergie. Plusieurs exploitations se sont lancées dans la production d'énergie photovoltaïques en implantant des panneaux sur leur bâtiments. Par ailleurs, quelques exploitations se fédèrent afin de valoriser la ressource énergétique de leur réseau de haies bocagères. Toutefois, les réalisations les plus marquantes sur l'agglomération concernent la méthanisation

4 projets sont implantés sur le territoire : Bioénergie (Vihiers - 44 exploitations), Méthalys (Montilliers – 35 exploitations), Rivergaz (Maulévrier - 34 exploitations) et BioMéthaneSeg (La Séguinière – 15 exploitations). Notons également à Mortagne-sur-Sèvre, l'unité AgriBiométhane qui réunit deux exploitations du Choletais.

Les 4 unités de l'agglomération fonctionnent essentiellement à partir d'effluents d'élevage et sont portées financièrement par les agriculteurs. Bioénergie et Méthalys sont des unités de cogénération produisant de l'électricité et de la chaleur. Le réseau de chaleur de Bioénergie est valorisé localement sur Vihiers auprès du collège public, de la piscine, de l'hôpital, des logements « Vivre son âge » et d'autres équipements publics. Les deux autres unités sont en injection dans le réseau de gaz.

La méthanisation offre une production d'énergie renouvelable locale dans une logique d'économie circulaire. Près de 20 % des exploitations de l'agglomération s'est investi dans un projet collectif de méthanisation favorisant ainsi leur confortation sur le territoire. Le territoire est un des plus avancé en France sur ce type de projet porté par le monde agricole en partenariat avec les collectivités.

7. Un réseau CUMA, vecteur de liens et de dynamisme

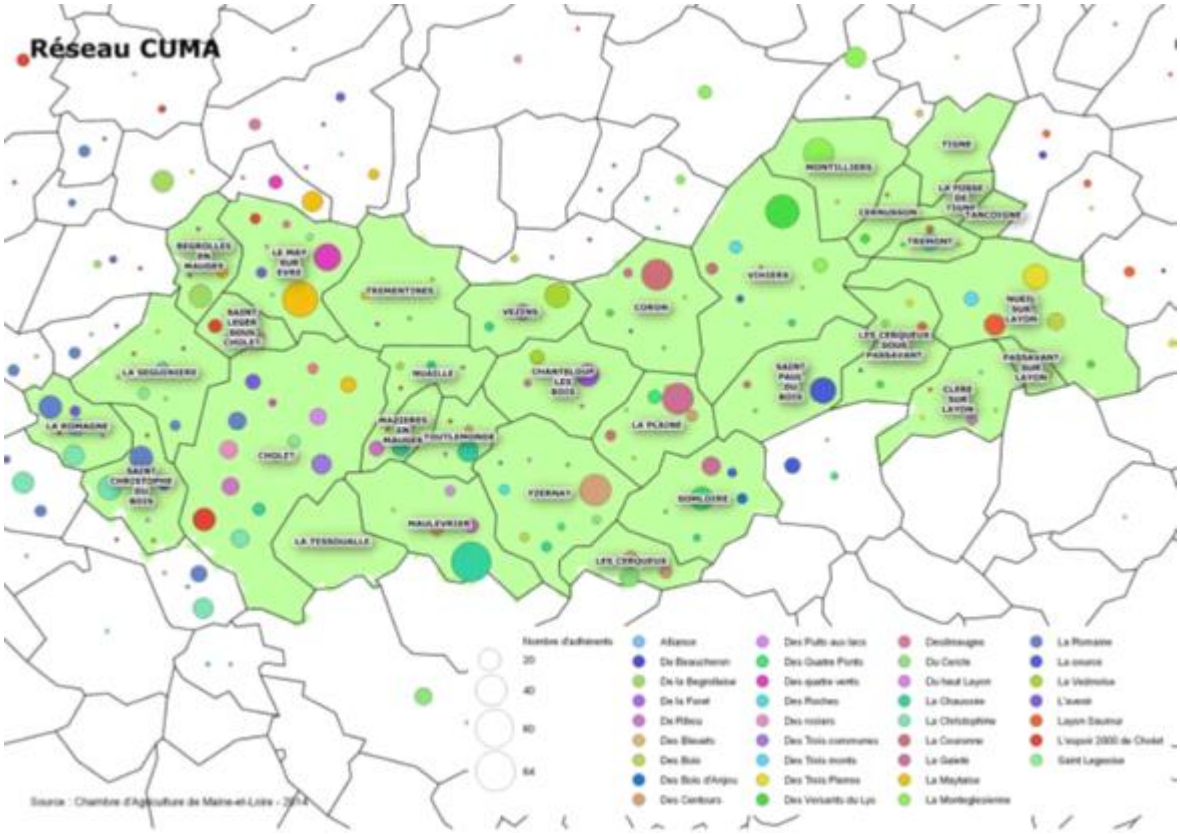
Les CUMA constituent des structures essentielles pour qui veut comprendre l'économie agricole et son fonctionnement

territorial. Ce sont des piliers de l'organisation professionnelle agricole. Au service des projets de chaque agriculteur, elles proposent des techniques et du matériel performants et sont des lieux d'échanges et d'innovations, source de compétitivité. 34 CUMA rayonnent sur les communes de l'agglomération sur des périmètres plus ou moins importants mais de plus en plus intercommunaux. Leur rayon d'action dépasse même les limites de Cholet Agglomération.

Quelques bâtiments et ateliers sont implantés sur le territoire. En leur absence, le matériel est réparti sur plusieurs exploitations. Si certaines communes agricoles importantes, comme Le May-sur-Èvre, disposent encore de plusieurs CUMA, la tendance est à la fusion ou aux relations inter-CUMA face à un nombre d'adhérents en diminution.

8. Des flux de circulations à intégrer

Si les flux de circulations agricoles sont modestes comparativement au trafic des autres véhicules, ils sont, pour autant,



vitaux pour l'irrigation de l'économie agricole choletaise. L'accès aux parcelles, aux CUMA, aux lieux de collecte et/ou d'approvisionnement ainsi que les déplacements fréquents des Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) génèrent des parcours qu'il est important de pérenniser.

Or la fragmentation de l'espace agricole par l'urbanisation, la création d'infrastructures routières, et l'aménagement des centres bourgs peuvent être de nature à perturber, plus ou moins fortement, le passage des matériels agricoles, caractérisés par leur gabarit important et leur vitesse réduite.

Plusieurs communes ont aménagé leur centre bourg afin d'améliorer la sécurité des usagers et le confort des riverains en limitant la vitesse par des aménagements variés. Certains d'entre eux complexifient plus ou moins les passages d'engins agricoles. Ces principaux dysfonctionnements ont été mis en évidence dans chaque centralité urbaine.

Il est indispensable que ces aménagements (chaussée, mobilier, etc.), prennent en compte et garantissent des conditions de circulation satisfaisante pour répondre aux différents trafics, dont celui des engins agricoles. À défaut, notamment quand la configuration originelle du bourg est déjà très contraignante, la recherche d'itinéraires alternatifs agricoles adaptés sera utilement recherchée. À titre d'exemple, La Romagne a réalisé sur un délaissé d'emprise du contournement une voie réservée aux engins agricoles, Saint-Paul-du-Bois et Coron disposent également d'itinéraire bis agricole évitant la traversée des bourgs. À Maulévrier et au Cerqueux, les agriculteurs bénéficient du contournement, ce qui n'est pas le cas au niveau de Vihiers où la déviation de la RD 160 est interdite aux engins agricoles qui doivent se rabattre sur une traversée difficile du bourg.

G. Une nécessaire gestion stratégique et économe du foncier agricole

1. Un espace agricole convoité et grignoté

L'ensemble des prélèvements de foncier agricole nécessaires au développement urbain et économique, s'il a connu ces dernières années un fléchissement, reste toutefois suffisamment élevé pour justifier une politique de gestion économe et rationnelle des espaces agricoles, principal outil de travail non renouvelable de l'économie agricole.

L'ensemble des leviers d'action en termes de structuration et d'optimisation des projets urbains doit être activé afin de limiter la pression sur l'économie agricole qui de la Romagne à Tancoigné en passant par Cholet s'exercent aux portes des zones urbaines avec les mêmes type de structures et de besoins qu'au cœur de l'espace rural.

Les carrières, notamment les argilières de La Séguinière, opèrent également des prélèvements sur l'espace agricole. L'essentiel est d'éviter un grignotage en timbre-poste de l'espace agricole et d'organiser l'extraction par secteurs et tranches cohérentes de façon rationnelle. De plus, la réhabilitation agricole des sites doit autant que faire se peut être privilégiée, et si possible au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation des carrières. (Cf. schéma régional des carrières des Pays de la Loire). Les extensions de carrières de roches massives peuvent prévoir des réhabilitations en faveur de l'agriculture (plan d'eau d'irrigation) et doivent limiter au mieux les nuisances (poussières) sur les espaces environnants.

Dans une région principalement mise en valeur par des exploitations de tailles modérées, la pression foncière entre exploitations est réelle et renforcée du fait des défis auxquels le monde agricole est confronté pour maintenir un nombre maximum d'exploitations viables :

- Défi de l'autonomie alimentaire
- Défi face à la hausse des mesures environnementales (épandage, zones humides, etc.)
- Défi liées aux nouvelles énergies (biomasse, etc.)
- Défi lié à l'évolution de la PAC (baisse des prix, etc.)

Les surfaces d'épandage des effluents agricoles sont indispensables au maintien de l'élevage. Le contexte est variable d'une commune à l'autre et d'une exploitation à l'autre mais cette pression variable ne doit pas occulter une problématique qui reste sensible au regard des nouvelles exigences réglementaires en particulier sur les transferts de phosphore. Rappelons aussi que tout immeuble habituellement occupé par des tiers, induit une interdiction d'épandage de 100 mètres autour de lui, soit 3,5 hectares au maximum. Par la mutualisation des plans d'épandage, les projets de méthanisation soulageront certaines situations tendues d'exploitation dans la gestion de leurs effluents.

Dans ce contexte général, la diminution du nombre d'exploitations ne réduira pas significativement la tension sur le foncier agricole.

2. Une cohabitation sereine à préserver

En franges urbaines ou au cœur de l'espace rural, les zones de contact entre tiers et agriculteurs sont très nombreuses. De nombreux sièges d'exploitation et surfaces agricoles bordent la périphérie urbaine, et l'habitat dispersé, le mitage, est une composante du territoire. Pour autant, la cohabitation globalement reste sereine. Certains conflits de voisinage sont toutefois à regretter mais de façon ponctuelle et limitée. Bruit, boue, odeurs, poussières sont parfois reprochés au monde agricole, ce dernier réprouvant le cas échéant des prélèvements de récoltes, des décharges sauvages, des divagations d'animaux, des circulations et stationnements dans l'espace agricole, etc. La campagne est revendiquée à la fois comme un espace de travail par les agriculteurs mais aussi comme un cadre de vie par ses usagers et habitants ce qui peut entraîner des revendications différentes voire contradictoires.

Si la gestion du « vivre ensemble » relève de multiples facteurs, elle passe aussi par la mise en œuvre d'un aménagement cohérent du territoire. A cet effet, les documents d'urbanisme permettent de prévoir certaines dispositions, comme le respect d'espaces tampon entre construction de tiers et construction agricole ainsi qu'un encadrement précis de la constructibilité en zone agricole.

La question du changement de destination des anciens bâtiments agricoles vers le logement de tiers est également un débat récurrent lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

La question est clivante. Aux enjeux de patrimoine répondent des enjeux de développement agricole, de contraintes d'exercice et d'épandage, des risques de spéculation immobilière, ainsi que des problématiques de réseaux et de circulations.

L'agriculture a besoin d'espaces de production fonctionnels où les contraintes n'augmentent pas. C'est au regard de ces

différents enjeux que plusieurs communes ont interdit le changement de destination non lié aux activités agricoles.

La préservation des espaces agricoles du mitage implique aussi les agriculteurs à travers la question de leur logement. Le choix d'implantation et le nombre de logements sur le siège d'exploitation doivent être réfléchis dans une logique de développement durable de l'activité et de lutte contre le mitage.

Au-delà des questions d'urbanisme, la concertation est essentielle afin de respecter et répondre aux besoins et attentes des différents usagers de l'espace. Dans un monde agricole en mutation, en proie à des questionnements et critiques, le dialogue est indispensable pour éviter le repli sur soi d'une profession exprimant directement ou indirectement une recherche de reconnaissance.

H. Synthèse | Agriculture

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une composante majeure du territoire : 55 971 ha de SAU soit 71 % du territoire • Le secteur agricole : 6,3 % des établissements économiques actifs employeurs et 2,9 % des emplois du territoire + des emplois indirects • Un développement du modèle sociétaire et des grandes exploitations	• Une restructuration des exploitations agricoles : un nombre d'exploitants et d'exploitation en baisse • Un développement du domaine sociétaire qui connîit les mêmes difficultés de recrutement de salariés agricoles • Une difficulté structurelle de la filière élevage
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• 8 AOC dans la viticulture : un atout pour la renommée et la reconnaissance des productions locales • Une absence de déprise agricole avec une reprise des terres libérées • L'élevage et la prairie : une opportunité pour préserver la qualité de l'eau en périmètres de captage (Ribou…) • La diversification des activités : vente directe et circuits-courts, agriculture biologique, production d'énergie, etc. • La réalisation de l'observatoire agricole pour mesurer l'impact de projets sur la filière agricole et accompagner les exploitants agricoles dans leur restructuration. • L'dentification d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) en compensation de la création de la zone d'activités économique de Clenay.	• Un secteur en évolution : un vieillissement des exploitants agricoles facteur de mutations foncières • Néanmoins une vigilance à maintenir sur la déprise agricole / un risque : • Une tendance au départ prématuré des jeunes agriculteurs (revenus viables, absence de transmission) • Une déprise sur les terres agricoles à forte contraintes environnementales (quel devenir ?) • Des mutations importantes à anticiper d'ici les prochaines années.
ENJEUX	
• La maitrise de l'urbanisation pour la protection de l'outil agricole (foncier et fonctionnel) • La prise en compte des besoins en diversification des exploitations agricoles • La prise en compte des mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC) mises en œuvre par des exploitations agricoles (et leur parcellaire) engagées dans : • Le développement de pratiques combinant performance économique et performance environnementale ; • Le maintien de pratiques menacées de disparition (animales, végétales, apiculture) • Une conversion ou un maintien en agriculture biologique • La gestion et la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité (zones humides, haies) et des sols • La prise en compte du schéma prospectif agricole / objectifs opérationnels et propositions / pistes d'actions • L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination • L'identification des lieux-dits et sites répondant aux caractéristiques d'un STECAL • La mise en œuvre du principe « Éviter - Réduire - Ccompenser » (ERC), qui conduit à surconsommer le foncier agricole cultivé au détriment de secteurs de moindre enjeu pour l'agriculture (zones humides, etc.)	

CHAPITRE III : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL

I. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE

A. L'histoire locale

L'étude de la toponymie des lieux nous permet de comprendre les caractéristiques historiques, paysagères et architecturales de Cholet Agglomération du Choletais dans sa diversité. Marquées par les guerres de Vendée, l'origine et l'histoire des lieux n'est pas toujours connue car les archives paroissiales et communales ont été détruites durant cette période.

Des lieux qui rappellent d'abord l'ancienneté de l'habitat par leur réminiscence mégalithique :

- **Cernusson** et les noms des lieux-dits autour montre la présence de l'homme très éloignés tel que « La Pierre », « La Pierre Blanche », « La Touche du Grand chaillou, « La Borne ».
- **Les Cerqueux** proviendrait de la présence de pierres néolithiques. Le lieu-dit « La Fourcherie » possédait un cromlech (crom : cercle et lech : pierre) qui aurait donc donné le nom Cerqueux, « cercle de pierre ».
- **La Romagne** aurait aussi été habitée par des populations primitives dès l'âge de Pierre.

Des lieux qui rappellent leur situation géographique :

- **La Séguinière** proviendrait du mot latin « sequinaria » qui signifie frontière montrant la position stratégique de la commune sur la Moine séparant les provinces d'Anjou et du Poitou.
- **Saint-Léger-sous-Cholet** proviendrait du nom de l'évêque d'Autum qui avait une grande renommée dans tout le pays et « sous Cholet » provient de la dépendance postale de Cholet. Auparavant la commune se nommait « Saint Léger du May » car le « Haut Saint-Léger » dépendait du May et le « Bas Saint-Léger » dépendant de Mortagne.

Des lieux qui rappellent leur caractéristiques paysagères :

- **Saint-Christophe-du-Bois** proviendrait de la forêt qui s'étendait de Mortagne-sur-Sèvre à Cholet et dont 7 hectares subsistaient encore sur le cadastre de 1810.
- **Saint-Paul-du-Bois** proviendrait du titre donné par le Père Abbé en charge du Prieuré et « du bois » correspond à l'épaisse forêt et aux terres marécageuses qui recouvraient le territoire.
- **Le May-sur-Èvre** proviendrait de la rivière l'Èvre qui traverse la commune.
- **Cléré-sur-Layon** proviendrait du latin « Clarus » qui signifie clair et clairière et « Layon » pour la rivière qui traverse la commune.
- **Somloire** proviendrait du latin « summum », le plus élevé suivit du nom de la rivière qui coule dans la vallée, l'Ouère.
- **Nuaillé** proviendrait d'une légende 13ème siècle durant laquelle le seigneur de Chemillé demanda à deux jeunes hommes de défricher le fourrée et le haillé. La commune se nommera donc « Nu-haillé ».
- **La Plaine** proviendrait d'une plante s'appelant la palaine qui poussait sur des terrains arides ou du latin plana qui signifiait plateau.
- **Montilliers** proviendrait du nom ancien « Monteclesiacus » que l'on peut traduite en « Mont de l'église »
- **Cholet** proviendrait du latin « Calletum castrum » que l'on peut traduire en château sur socle rocheux.

Des lieux qui rappellent les caractéristiques de leur faune :

- **Bégrolles-en-Mauges** proviendrait du mot bec, transformé au contact du parler de la région en Becquerolles puis en Bégrolles.

Des lieux qui rappellent leur histoire des familles habitants les domaines :

- **Passavant-sur-Layon, Les Cerqueux-sous-Passavant, Nueil-sous-Passavant** proviendrait du cri de Sigenbran « Passe avant le meilleur » transformée en patronyme « Passavant ». Les Cerqueux provient ensuite du nom d'un cimetière de sarcophages retrouvé près du ruisseau « Le Pont Moreau » qui a donné Les Serqueils de Passavant.
- **Cernusson** proviendrait de la famille du même nom qui possédait le château-fort.
- **Mazières-en-Mauges** proviendrait du latin « maceria » qui signifie « ruines » car après avoir eu une économie florissante basée sur le commerce au 1er siècle, elle fut abandonnée au 3ème siècle.

Des lieux qui rappellent l'activité artisanales et industrielles liée au tissu :

- **La Tessoualle** proviendrait du mot latin « texere » provenant de l'association de tisser et valis soit : « La Vallée des Tisserands ». Cette commune était un village de tisserands qui travaillaient dans leurs caves fabriquant des toiles changeantes demi-fil, des toiles à robes, des toiles rousses et des mouchoirs.

Cette étude permet de faire une **première lecture du territoire** : Cholet Agglomération est habitée depuis l'époque néolithique, elle a donc une histoire ancienne marquée par la **pierre** mais aussi par les **paysages**, les vallées, les plateaux, les monts et ses composantes, les forêts, les rivières, les cours d'eau. Mais c'est aussi l'histoire des grandes familles, des seigneurs, de la religion catholique puis des artisans qui est visible à travers l'architecture et les matériaux utilisés dans les communes (centre-bourgs et paysages ruraux).

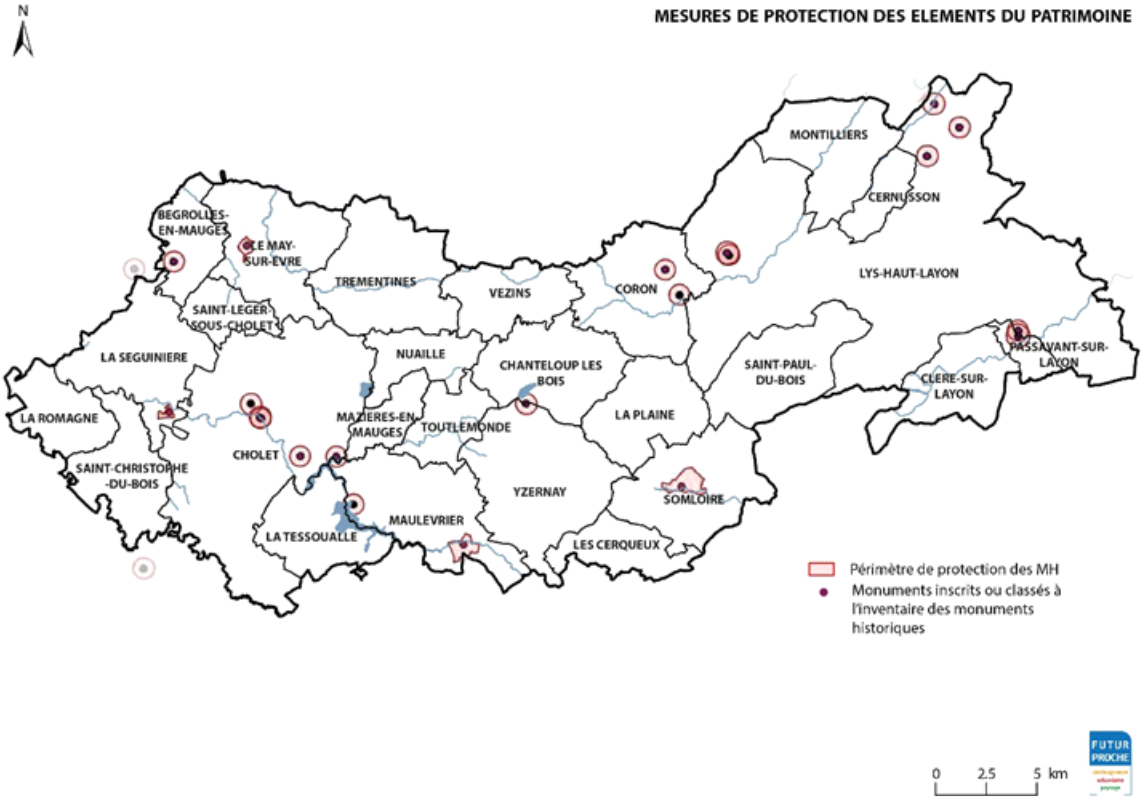
B. Le patrimoine architectural

1. Le patrimoine protégé

a. Les monuments historiques classés et inscrits

Nature : Obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

Les monuments classés et inscrits à l'inventaire des monuments historiques traversent les époques, des menhirs de l'époque néolithique et des églises du 20ème siècle composent le paysage. Ce patrimoine illustre l'Histoire (particulièrement les guerres de Vendée) mais aussi le quotidien de ses habitants. Les nombreux corps de fermes, moulins, manoirs et domaines illustrent notamment l'importance de l'activité agricole (Ouest) et viticole (est) sur le territoire.



Communes	Monuments classés	Monuments inscrits
Bégrolles-en-Mauges	-	Moulin des Landes
Chanteloup-les-Bois	-	Moulins à vent de Péronne
Cholet	Eglise du Sacré-Cœur	Menhir de la Pierre Plate Tour du Grenier à Sel Eglise Notre-Dame Menhir de la Garde
Coron	Menhir dit « La Pierre des Hommes »	Moulin à vent de la Noue Ronde
Lys-Haut-Layon	Château du Coudray-Montbault (et sa chapelle prieuriale Saint-Jacques)	Château de Coudray Montbault Manoir de la Roche Coutant Chapelle Saint-Anne Château du Grand Riou
Maulévrier	Menhir dit « La Pierre au Sel »	Château des Colbert
Le-May-sur-Evre	-	Eglise Saint-Michel
Passavant-sur-Layon	-	Eglise Saint-Etienne Château de Passavant
La Séguinière	-	Eglise Notre Dame de l'Assomption
Somloire	-	Château de Somloire

Source : Base Mérimée

Menhir dit « La Pierre des Hommes » (Néolithique)
Le menhir se situe dans le lieu-dit de la Martinerie.

Menhir de la Pierre au Sel (Néolithique)
Le menhir se situe au Nord du lac de Verdon. D'une hauteur de 3.10 mètres, il est accompagné de deux autres pierres couchées à 2.50 et 5m au Nord et Nord-Ouest.

Château du Coudray Montbault (16ème siècle)
Le château de Coudray-Montbault est classé pour ses façades en brique, son soubassement en granite, ses toitures en ardoise, ses douves et les vestiges de l'ancien château.

Chapelle prieurale Saint-Jacques (12ème siècle)
L'ancienne chapelle prieurale Saint-Jacques se situe au sein du château de Coudray-Montbault. Elle est classée notamment pour son décor intérieur.

Eglise du Sacré-cœur (20ème siècle)
Construite entre 1937 et 1941 par Maurice Laurantin, l'église du sacré-cœur se compose de brique, pierre de Pineau et granite. Son architecture est de style romano-byzantin.

Source : Office de Tourisme du Choletais

La répartition des monuments inscrits et classés à l'inventaire des monuments historiques est équilibrée sur l'ensemble du territoire malgré une légère concentration sur les communes de **Cholet, Lys-Haut-Layon et Maulévrier.**

Communes	Monuments inscrits	Monuments Classés
Lys-Haut-Layon	4	1
Cernusson	-	-
Montilliers	-	-
Passavant-sur-layon	2	-
Cléré-sur-Layon	-	-
Saint-Paul-du-bois	-	-
La Plaine	-	-
Somloire	1	-
Les Cerqueux	-	-
Chanteloup-les-Bois	1	-
Coron	1	1
Vezins	-	-
Yzernay	-	-
Toutlemonde	-	-
Bégrolles-en-Mauges	1	-
Maulévrier	1	1
Nuaillé	-	-
Trémentines	-	-
Mazières-en-Mauges	-	-
La Tessoualle	-	-
Saint-Leger-sous-Cholet	-	-
Le May-sur-Èvre	1	-
La Séguinière	1	-
La Romagne	-	-
Saint-Christophe-du-Bois	-	-
Cholet	4	1
TOTAL	**17**	**4**

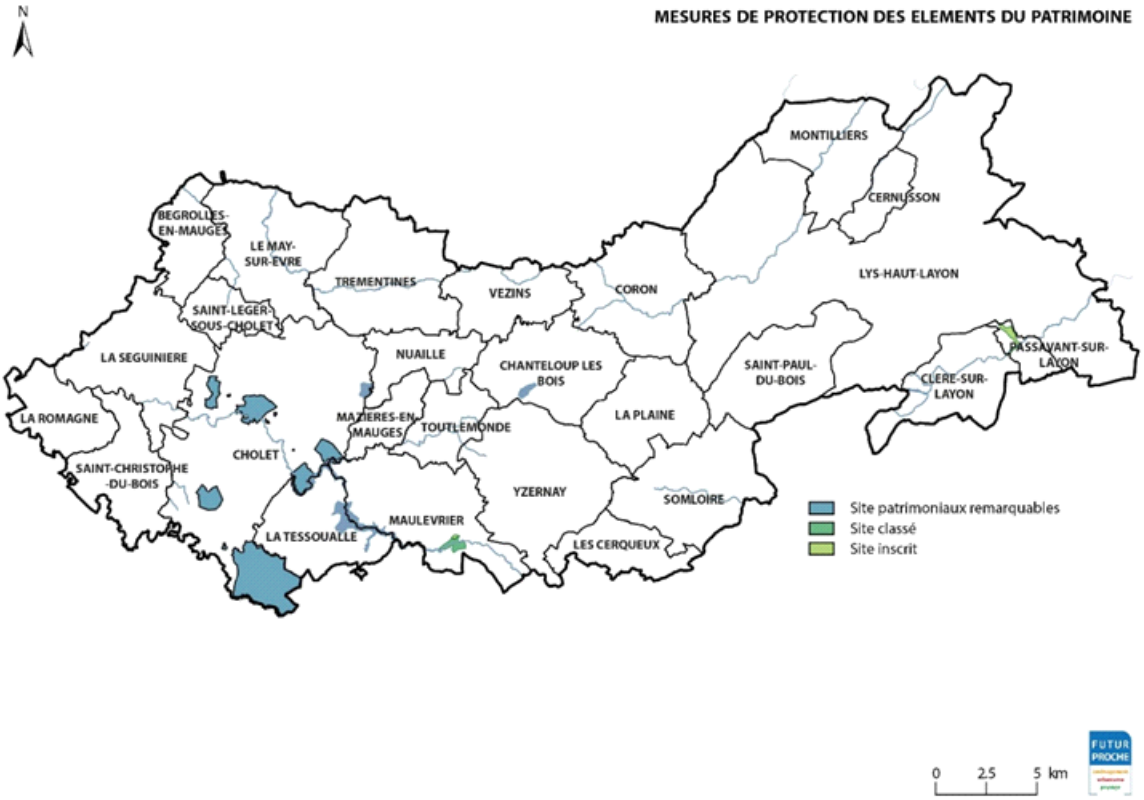
b. Les sites de protection du patrimoine architectural et paysager

Les sites inscrits et classés

Nature : obligation pour tout propriétaire de biens immobiliers situés dans le périmètre de protection du site inscrit de déclarer son intention d'entreprendre des travaux (sauf ceux d'entretien courant) 4 mois à l'avance.

Communes	Sites inscrits
Maulévrier	Partie Nord du parc du château des Colbert
Passavant-sur-Layon	Commune de Passavant-sur-Layon, le bourg, le château et l'étang.

Source : DRAC Pays-de-la-Loire



La partie Nord du parc du château des Colbert a été inscrite en 1980. Sa surface est de 1,85 ha et comprend le château et une partie du parc.

Le site de Passavant-sur-Layon a été inscrit en 1974. Sa surface est 37,69 ha et comprend le bourg, les ruines du château, le hameau Beauregard et l'étang.

Communes	Sites Classés
Maulévrier	Parc du château des Colbert

Source : DRAC Pays-de-la-Loire

Le parc du château des Colbert a également été inscrit en 1980. Sa surface est de 22,85 ha et comprend le château et le parc du château des Colbert.

Source : DRAC Pays-de-la-Loire

Cholet Agglomération possède ainsi deux sites inscrits et un site classé. Ils se concentrent sur les communes de Maulévrier à l'Ouest et Passavant-sur-Layon à l'Est du territoire. La présence d'un site inscrit et classé sur la commune de Maulévrier accompagné du **Parc Oriental** lui octroie une attractivité touristique importante. Le parc a accueilli 210 000 visiteurs en 2024. Néanmoins d'autres sites naturels possèdent des qualités paysagères qui attirent habitants et visiteurs.

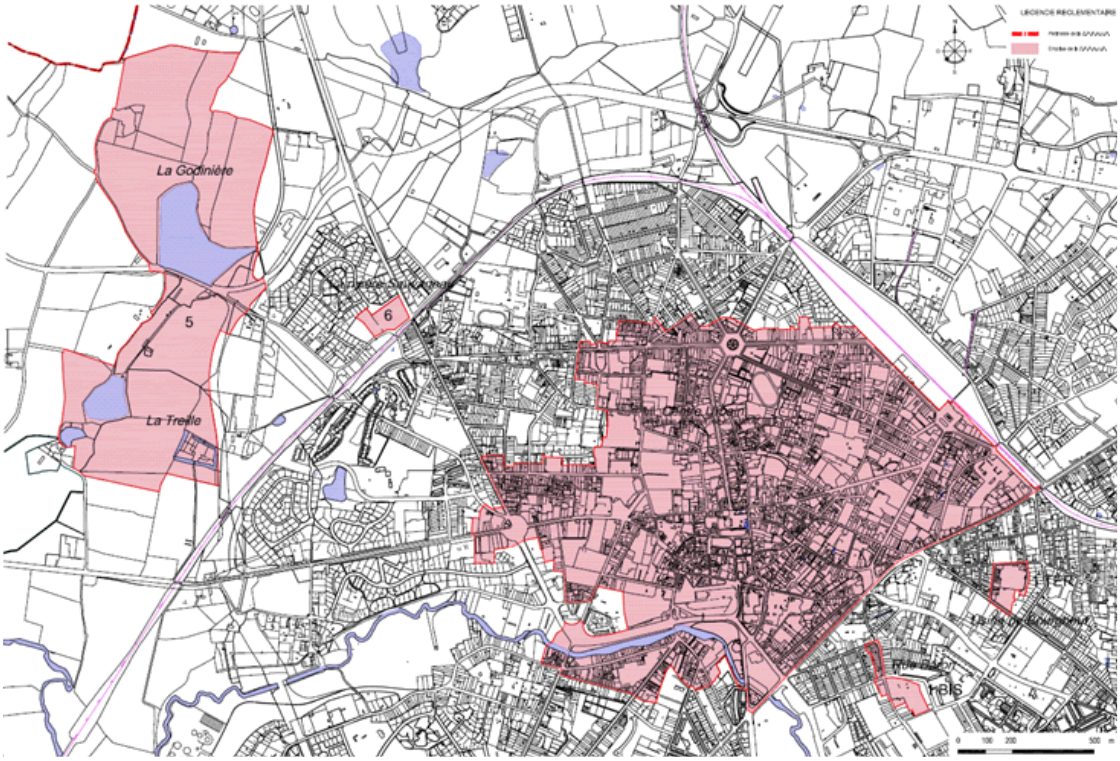
Les sites patrimoniaux remarquables

Nature : obligation pour tout propriétaire de biens d'obtenir une autorisation spéciale en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, pour les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur compris dans le périmètre de la zone de protection.

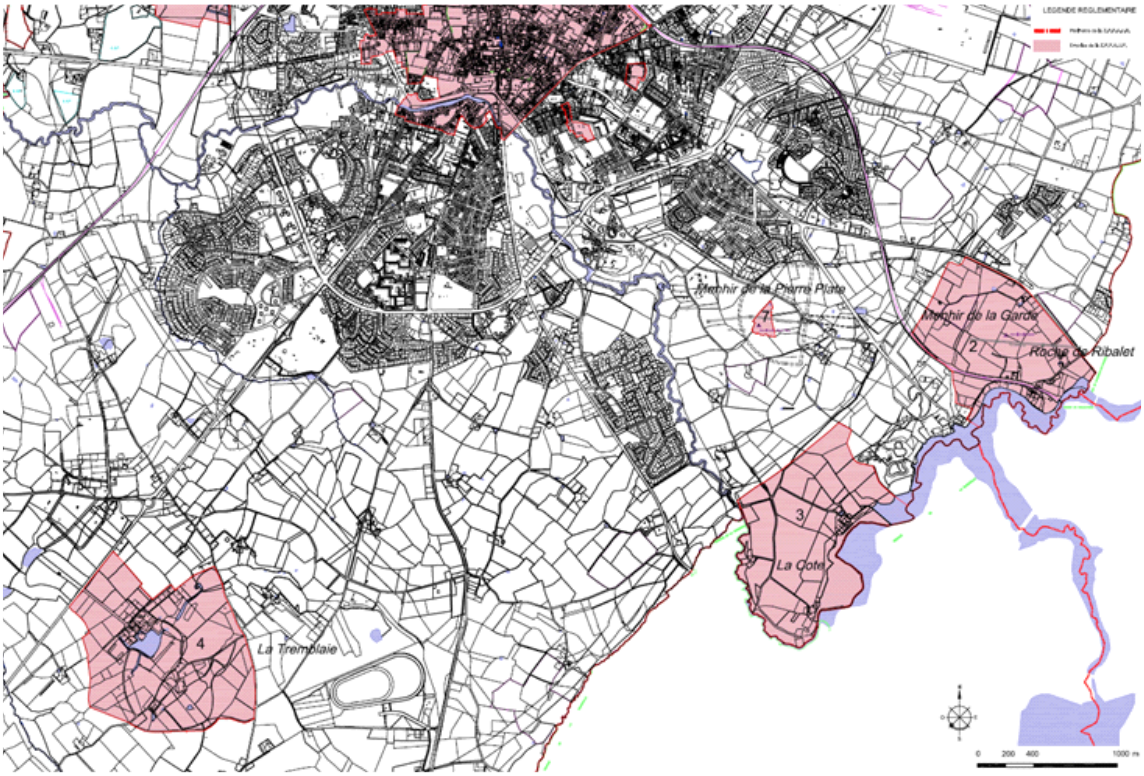
Communes	Sites patrimoniaux remarquables
Cholet	1 ZPPAUP avec 8 périmètres

La ZPPAUP de Cholet arrêtée en 2005 se répartit sur 8 périmètres, elle protège à la fois le patrimoine paysager et architectural lié à l'histoire industrielle, agricole et résidentielle du territoire.

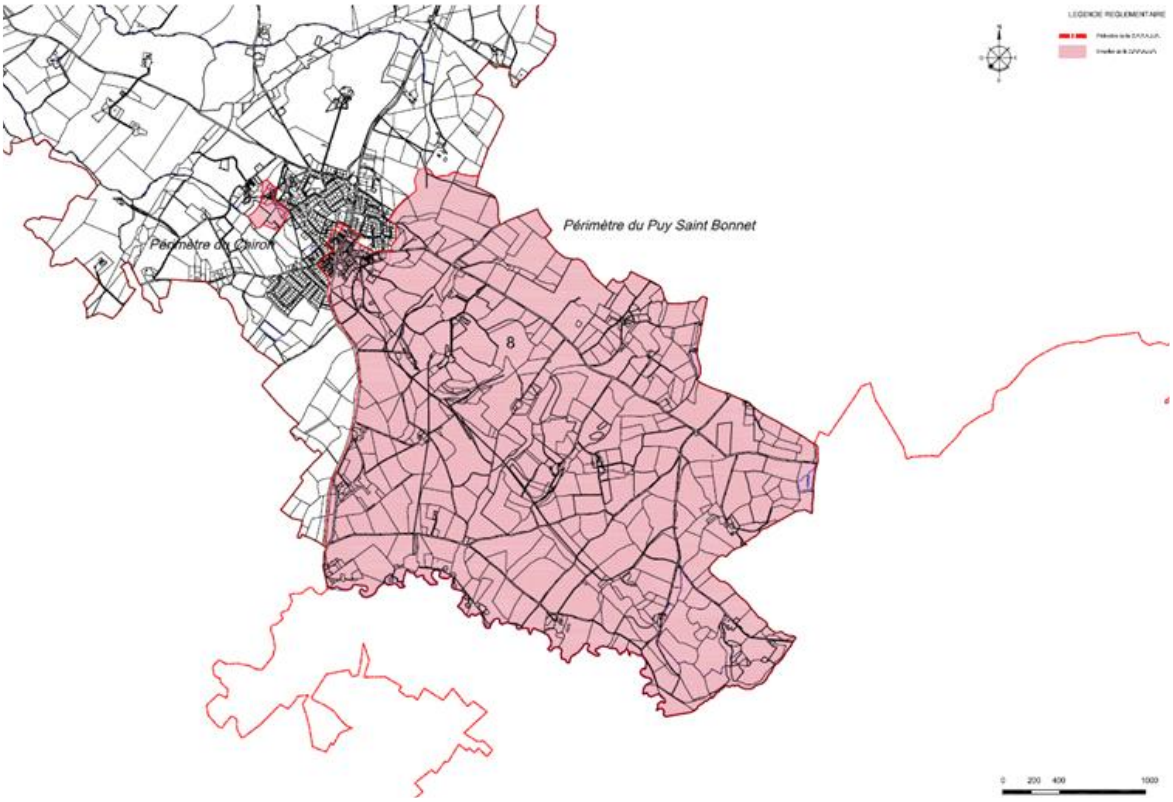
Périmètre de la ZPPAUP – Secteur Nord (source : ZPPAUP – Plans réglementaires)



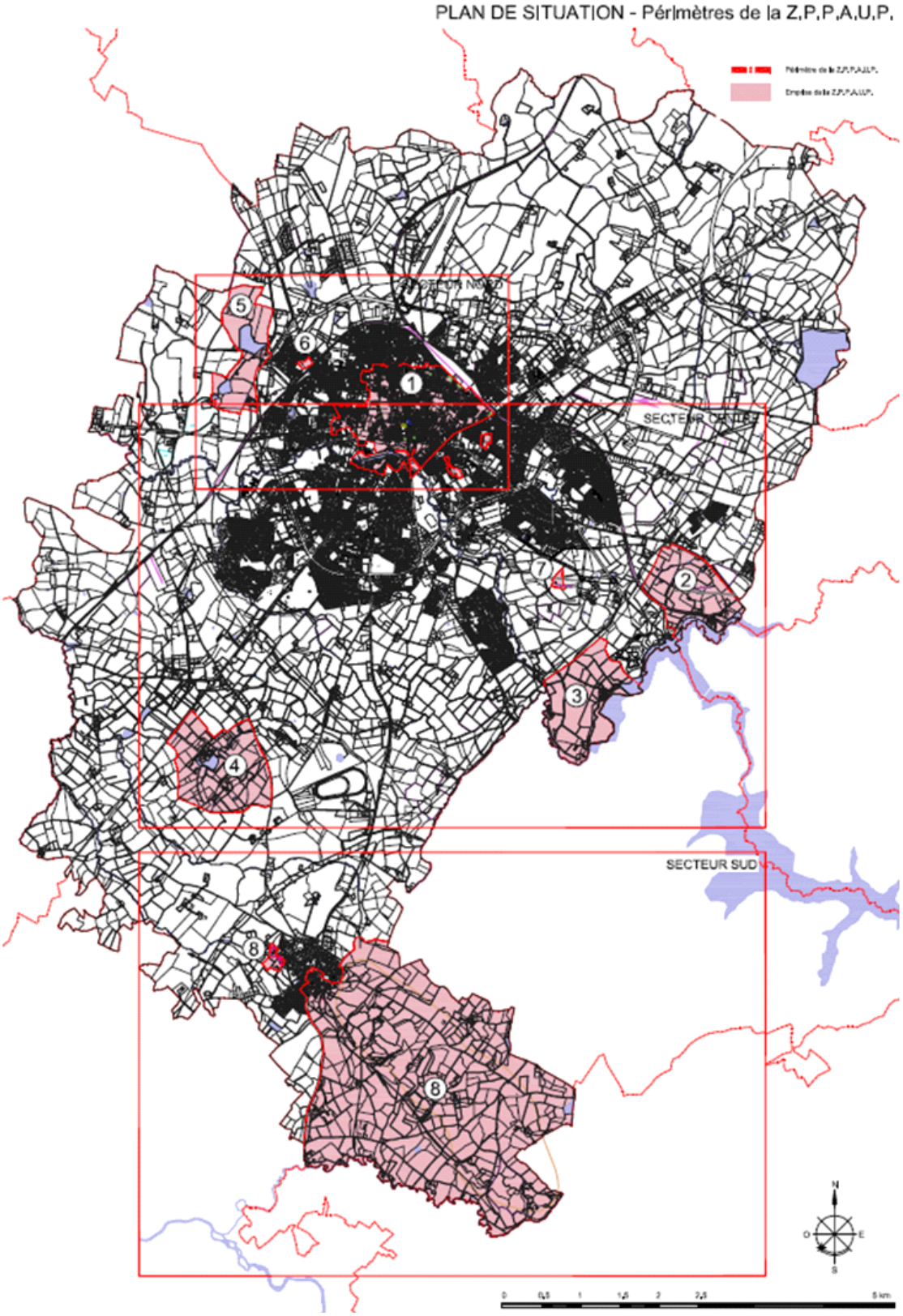
Périmètre de la ZPPAUP – Secteur Centre (source : ZPPAUP – Plans réglementaires)



Périmètre de la ZPPAUP – Secteur Sud (source : ZPPAUP – Plans réglementaires)


LEGENDE REGLEMENTAIRE
Périmètre du Puy Saint Bonnet
Périmètre du Chiron
8
0 200 400 1000

Périmètre de la ZPPAUP –Plan de situation (source : ZPPAUP – Plans réglementaires)



Le périmètre du centre-urbain

Dans le centre urbain, il inclut l'ensemble des boulevards qui vont de la basilique du Sacré-Cœur à la gare. À l'est, il suit la rue Sadi Carnot et le boulevard de la Victoire qui constituent une limite claire du centre-ville. Au Sud, il inclut la partie la plus urbaine de la vallée de la Moine et une partie des quartiers Sud moins riches en patrimoine mais comprenant plusieurs ensembles de maisons de tisserands. A l'Ouest, il inclut la place de la Demi-Lune et les belles propriétés qui l'entourent mais exclut les opérations récentes d'immeubles et de lotissements. Ce périmètre principal est complété par trois petits périmètres :

- Le périmètre du tissage du Bourgneuf (Usine Turpault, rue du Lait de Beurre)
  Il protège l'ancienne usine de tissage, la maison du maître correspondante et quelques maisons de la même époque.
- Le périmètre de la rue Jules Baron
  Il intègre un ensemble de maisons à décor de briques dont deux belles maisons bourgeoises, le parc de la propriété de François Morlet et une belle vue sur le quartier de l'église Saint-Pierre
- Le périmètre de la rivière Sauvageau

Il intègre la protection de l'ancienne blanchisserie aujourd'hui transformée en musée du textile.

Le périmètre de la Roche de Ribalet et du Menhir de la Garde

Il inclut la Roche du Ribalet (coteau rocheux dominant le lac) et les abords du Menhir de la Garde.

Le périmètre de la Cote

Il permet de protéger les constructions du lieu-dit la Côte.

Le périmètre de la Tremblaie

Il suit les murs de l'ancienne propriété le long du chemin du Puy-Saint-Bonnet à La Séguinière et de l'ancien chemin de Saint-Christophe à La Tessoualle.

Périmètre de la Godinière, la Treille

Il intègre le site industriel de la blanchisserie de la Godinière et le château de la Treille. Il inclut également une ancienne ferme dont le grand logis.

Périmètre du Menhir de la Pierre Plate

Il protège les abords immédiats du menhir de la Pierre Plate.

Périmètre du Puy-Saint-Bonnet

Il permet de protéger le paysage du coteau des landes classé en partie en ZNIEFF ainsi qu'un ensemble de constructions agricoles relativement bien conservées. Ce périmètre inclut également trois belles propriétés comprenant parcs et bâtiments (le Pavillon, le Buisson, le Pont de l'Ouin) ainsi que le secteur Sud-Est du bourg du Puy-Saint-Bonnet qui donne vue sur ce paysage.

Périmètre de Chiron

Il inclut une a**ncienne blanchisserie** et **son champ d'étendage** ainsi que **les vestiges de la maison dite des Templiers**. Bien qu'en partie ruinée, cette construction conserve encore de beaux détails d'architecture, en particulier une cheminée monumentale.

Il est à noter que la ZPPAUP a connu une procédure de modification approuvée en juillet 2023.

2. Le patrimoine bâti traditionnel

Malgré une faible dotation en patrimoine protégé, l'inventaire général du patrimoine culturel met en évidence une quantité importante d'éléments remarquables sur le territoire en particulier dans le secteur de Vihiersois.

Communes	Eléments remarquables du patrimoine
Tigné	45
La Fosse-de-Tigné	20
Trémont	19
Cernusson	20
Montilliers	27
Nueil-sur-Layon	35
Passavant-sur-Layon	21
Cléré-sur-Layon	20
Les Cerqueux-sous-Passavant	19
Vihiers – Saint-Hilaire-du-Bois – Le Voide	72
Saint-Paul-du-Bois	11
La Plaine	10
Somloire	18
Les Cerqueux	15
Chanteloup-les-Bois	27
Coron	31
Vezins	35
Yzernay	47
Toutlemonde	13
Bégrolles-en-Mauges	7
Maulévrier	72
Nuaillé	6
Trémentines	41
Mazières-en-Mauges	12
La Tessoualle	-
St-Léger-sous-Cholet	-
Le-May-sur-Èvre	23
La Séguinière	19
La Romagne	-
Saint-Christophe-du-Bois	23
Cholet	20
TOTAL	**728**

Source : Inventaire général du patrimoine culturel

La typologie de ces éléments remarquables est similaire sur le territoire. Il se compose en majorité de :

- Patrimoine agricole : Fermes et moulins
- Édifices religieux de petites ou grandes dimensions : Calvaires, croix de chemin, croix de cimetière, églises, prieurés
- Édifices résidentiels de petites ou grandes dimensions : Maisons, anciens châteaux forts, manoirs

Le Vihiersois concentre un plus grand nombre d'édifices agricoles (corps de ferme / moulins à vent) et de résidences remarquables (manoirs, châteaux, anciens châteaux forts, logis) liés à l'activité viticole. Pour sa part, le secteur de Cholet se compose principalement de maisons, bâtiments industriels et menhirs.

Typologie des éléments remarquables du patrimoine par communes	
Communes	**Typologie caractéristique**
Lys-Haut-Layon	Fermes, Moulins, Résidences remarquables, Edifices religieux
Cernusson	Fermes, Moulins, Petits édifices religieux
Montilliers	Fermes, Moulins, Édifices religieux, résidences
Passavant-sur-Layon	Moulin, Grand édifices religieux
Cléré-sur-Layon	Fermes
Saint-Paul-du-Bois	Fermes, Moulins
La Plaine	Fermes, Moulins, Édifices religieux
Somloire	Ferme, Moulins
Les Cerqueux	Édifices religieux
Chanteloup-les-Bois	Édifices religieux
Coron	Fermes, Moulins, Édifices religieux
Vezins	Fermes, Moulins, Édifices religieux
Yzernay	Résidences, Édifices religieux
Toutlemonde	Résidences, Édifices religieux
Bégrolles-en-Mauges	Édifices religieux
Maulévrier	Résidences, Édifices religieux
Nuaillé	Édifices religieux
Trémentines	Résidences, Fermes, Édifices religieux
Mazières-en-Mauges	Petits édifices religieux
La Tessoualle	Fermes
St Léger-sous-Cholet	-
Le May-sur-Evre	Résidences, Fermes
La Séguinière	Ferme, Résidences remarquables
La Romagne	-
Saint-Christophe-du-Bois	Maisons, Petits éléments religieux
Cholet	Maisons traditionnelles, Bâtiments industriels, Menhir

Source : Inventaire général du patrimoine culturel

a. Patrimoine religieux

Les clochers des bourgs, toujours plus hauts du fait de la guerre des clochers, à partir de 1800, à la suite des guerres de Vendée, ponctuent les paysages de Cholet Agglomération. Ces églises, construites en grès (Coron) ou en tuffeau (Montilliers) possèdent des clochers à bulbe ou en flèche. Elles sont positionnées en surplomb dans le paysage.

Visibilité du clocher de Coron

Visibilité du clocher de Toutlemonde

Visibilité du clocher des Cerqueux

Visibilité du clocher de Somloire

D'autres éléments liés au patrimoine religieux ponctuent le cœur des bourgs, c'est le cas du prieuré de Montilliers construit en pierre de taille et moellons.

Prieuré de Montilliers

b. Patrimoine résidentiel

Concernant le patrimoine résidentiel remarquable, Cholet Agglomération possède des typologies diversifiées.

A l'Ouest, dans le secteur de Cholet, le diagnostic de la ZPPAUP a pu identifier les **propriétés** suivantes : le Château de la Tremblaye, les Buissons, le Pont de l'Ouin, le Bois Landry, le Bois Labelle, la Roche du Ribalet et le Pavillon au Puy-Saint-Bonnet. Ces propriétés sont caractérisées par la présence de grands parcs et de dépendances.

Au centre du territoire **d'anciens châteaux médiévaux** sont présents, entretenus ou à l'état de ruine, ils sont situés en dehors comme le château-fort Les hommes ou dans les centres-bourgs, c'est le cas du château de Somloire. Les matériaux utilisés peuvent être le granite (Coron) ou le grès (Somloire).

Château-fort de la Roche des Aubiers à Coron

Château de Somloire

A l'est, également **d'anciens châteaux médiévaux** sont présents. D'autres matériaux apparaissent alors tels que le schiste utilisé pour la construction du Château fort Saint-Etienne de Passavant-sur-Layon.

Château à Lys-Haut-Layon

Château de Maupassant à Lys-Haut-Lyon (commune déléguée de Vihiers)

Château de Passavant-sur-Layon

Château de Passavant-sur-Layon

Les communes du Vihiersois sont également caractérisées par la présence de **domaines viticoles**, c'est le cas du manoir de Brossay et du château des Landes. Ces domaines sont construits avec du schiste accompagné de chaînage en moellons et de toitures en ardoise. Le château des Landes est également constitué de tuffeau.

Château de Brossay / domaine viticole

Château des Landes à Cléré-sur-Layon

Entrée du château des Landes à Cléré-sur-Layon

Plusieurs communes possèdent également en leur centre-bourg **des maisons de maître et des maisons bourgeoises.** Ces maisons et ces édifices publics (mairie, école, poste) sont le plus souvent en R+1 sont structurées par une façade symétrique construite en tuffeau et ornementée d'encadrements en moellons réguliers ou en briques.

Ancien presbytère de Somloire

Maison bourgeoise à Vihiers

Mairie de Vihiers

Maisons bourgeoises à Vihiers

3. Le petit patrimoine

a. Le patrimoine agricole

Cholet Agglomération se compose d'un nombre important de bâtiments aux fonctions agricoles ; fermes, granges, moulins…etc.

Selon le rapport de présentation de la ZPPAUP de Cholet, les maisons rurales se composaient de deux bâtiments principaux séparés : la maison d'habitation et la grange-étable auxquelles viennent s'adjoindre divers types de construction annexes : hangars, porcheries, poulaillers et puits. Plus précisément, la maison d'habitation est composée d'un rez-de-chaussée habitable surmonté d'un grenier accessible par la façade principale parfois par un escalier en pignon. Le niveau habitable est souvent décomposé en plusieurs logements. L'ensemble forme un bâtiment moyennement long.

Les matériaux utilisés pour la construction des corps de fermes varient sur le territoire. À l'ouest (La Romagne), la pierre et la pierre de taille sont les plus représentées. Au centre-Nord (Coron), le granite est utilisé ainsi que le grès qui s'étend vers le sud (Somloire). A l'est, le schiste, le grès, le falun et la terre sont fréquemment utilisés.

Les fermes sont situées en majorité en dehors des bourgs, néanmoins, quelques exemples s'implantent dans les centres-bourgs, c'est le cas dans la commune de Cernusson.

Corps de ferme à Yzernay

Corps de ferme à Somloire

Corps de ferme à Montilliers

Corps de ferme à Montilliers

Les **granges traditionnelles** qui servaient au stockage et à l'accueil des animaux sont composées de deux portes latérales pour les hommes et les animaux et au centre d'une grande porte pour les charrettes. C'était en fonction de la taille du bâtiment que l'on jugeait l'importance de l'exploitation. La matérialité de ces granges se compose en brique, en granite ou en grès.

Les deux exemples ci-dessous illustrent deux typologies de granges : une première avec d**eux pans de toiture continus** et la seconde avec **la toiture de la partie centrale surélevée** permettant de faire pénétrer la lumière sur les côtés par de petits oculus.

Grange traditionnelle le long du lac de Verdon

Grange traditionnelle à Maulévrier

Les puits, porcheries, poulaillers et hangars composaient également les sièges d'exploitations, ils constituent des éléments vernaculaires et authentiques de l'activité agricole cependant ils ont pour la plupart disparu. Ces bâtiments de dimensions modestes sont souvent construits avec des techniques et des matériaux moins durables (terre).

Les moulins qui sont situés sur les plateaux ou des points hauts, servaient, outre la production de farine, de moyens de communication pendant les guerres de Vendée, en l'occurrence beaucoup ont été détruits ou sont aujourd'hui en ruine. L'est du territoire (secteur Vihiersois) est plus fortement marqué par la présence de ces moulins.

Il existe trois typologies de moulins :

- Le moulin cavier (surface épaisse + cône en pierre + hucherolle en bois) ;
- Le moulin chandelier (cône en pierre + hucherolle en bois) ;
- Le moulin tour (en pierre et de haute stature).

Moulin cavier à Lys-Haut-Layon

Moulin chandelier aux Cerqueux-sous-Passavant (LHL)

Moulin tour aux Cerqueux-sous-Passavant (LHL)

Moulin tour aux Cerqueux-sous-Passavant (LHL)

Moulins tours de Péronne

Moulin tour des Landes à Bégrolles-en-Mauges

Cholet Agglomération se compose également de bâtiments aux fonctions artisanales. A proximité des boisements et de la

forêt de Vezins, on retrouve des poteries et des briqueteries caractérisées par la présence de terres argileuses. Elles utilisaient également le bois comme combustibles.

Le patrimoine agricole du Choletais a subi de fortes évolutions, certains granges traditionnelles ont été recouvertes de tôles et sont plus ou moins englobées dans de nouveaux hangars métalliques. Ainsi la qualité esthétique et patrimoniale des sièges d'exploitation est assez inégale.

b. Les industries

Comme l'activité agricole qui est créatrice d'une volumétrie de bâti et d'une fonctionnalité particulière, l'activité industrielle du textile a aussi marqué le territoire par son architecture des locaux de production, des maisons de tisserands et des maisons ouvrières. Le secteur de la ville de Cholet concentre un nombre important de ces éléments.

Construites entre le 19ème et le 20ème siècle, quelques usines sont encore visibles dans le secteur du Choletais :

- Blanchisserie de la Godinière ;
- Tissage du Bourgneuf (Usine Turpault) ;
- Ateliers, entrepôts, bureaux de part et d'autre de la rue Lazare Hoche ;
- Usine Gaston Jaunet ;
- Atelier de la rue de la Moine ;
- Blanchisserie de la Rivière Sauvageau transformée aujourd'hui en Musée du Textile et de la Mode.

Les **maisons de tisserands** structurent le Sud du secteur de Cholet (Le Puy-Saint-Bonnet) le long du Moine, à proximité des lieux de production. Il existe encore quelques maisons de tisserands très anciennes isolées ou en petites groupements, mais les constructions plus récentes se composent sous la forme d'un groupement plus grand créant une proximité entre travail à domicile et l'usine de tissage. Comme l'indique le rapport de présentation de la ZPPAUP, ces maisons se sont répandues du 18ème siècle. Elles se composent d'un atelier semi-enterré et d'un logis au-dessus. Les encadrements de fenêtres sont en **granite** et les fenêtres des ateliers sont à **chanfrein.**

Musée du Textile et de la Mode à Cholet

Usine Turpault

Maison de tisserand rénovée à la Tessouale

Maison de tisserand à Yzernay

Les maisons d'ouvriers arrivent ensuite lors de l'apparition des métiers mécaniques. Ces maisons sont étroites et comportent un étage. Les encadrements sont en brique. Elles forment des ensembles d'une petite dizaine de maisons alignées le long des rues. Ces maisons se situent au Nord du secteur de la ville de Cholet.

4. Le patrimoine vernaculaire

Le patrimoine vernaculaire, ou petit patrimoine, regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ». Il s'agit surtout de petits édifices fonctionnels (halles, fontaines, lavoirs, etc.), d'éléments de repères géographiques comme les croix de chemin, le tout dans un ensemble paysager.

Ainsi, Cholet Agglomération possède plusieurs éléments dont des lavoirs, c'est le cas de la commune de la Plaine.

Lavoir à La Plaine

De nombreux autres éléments du paysage illustrent le rapport du territoire à la religion, ils ont été pour la plupart construits pendant la seconde moitié du 19ème siècle. Ces éléments ont un impact sur le paysage important (monuments aux morts, statues, calvaires, croix et chapelles).

Les calvaires et les croix

Il existe 3 types de croix : les croix simples, les croix commémoratives des guerres de Vendée comprenant un cœur sculpté en leur centre et les croix commémoratives de missions et évènements divers. Leur matérialité varie, le plus souvent en granite à l'Ouest du territoire et en falun à l'Est.

Croix de carrefour à Somloire

Calvaire et église à La Plaine

Croix de carrefour à la Plaine

Chapelle à La Plaine

Les chapelles

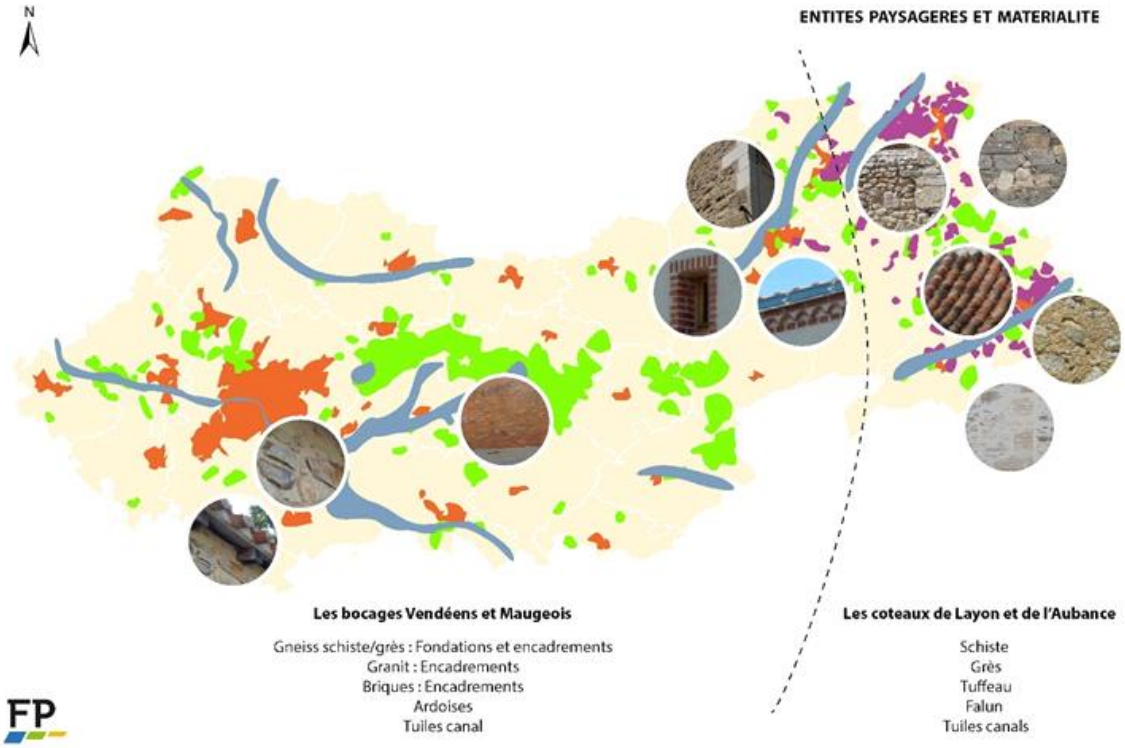
L'association « Art et Chapelles » en Anjou créée en 2005 permet de faire découvrir ces éléments du patrimoine religieux en y présentant le travail de quelques artistes. Ainsi le circuit présenté entre le 24/06/2018 et le 19/08/2018 passe par les communes de Lys-Haut-Layon (Chapelle de Vaillé-Rochereau, Chapelle Saint-Jean) et Passavant-sur-Layon (Chapelle Notre-Dame de Pitié)

Chapelle à Maulévrier

Chapelle du Chêne Rond à Cholet

5. Ambiance et matérialité : tuffeau, chaux et brique

Comme l'illustrent les éléments du patrimoine, la palette des matériaux utilisés dans Cholet Agglomération varient entre l'Ouest (unité paysagère : Les bocages Vendéens et Maugeois) où l'utilisation du granite, brique et grès est plus répandue et l'est (unité paysagère : les coteaux de Layon et de l'Aubance) où l'utilisation du schiste, falun et grès est plus présente. Le territoire propose donc une palette chromatique contrastée et chaude. Pour leur part, les formes bâties rurales traditionnelles sont homogènes dans le paysage que ce soit dans les fermes et les bourgs.



Unités Paysagères	Entités paysagères	Typologie du paysage	Matériaux
Les coteaux de Layon et de L'Aubance	**Les coteaux du Layon**	Terrasses viticoles Prairies bocagères denses dans une vallée étroite et céréalière ouverte	Dominance Schiste, falun et tuile canal
	Tigné		
	La Fosse-de-Tigné		
	Cernusson		
	Nueil sur Layon		
	Passavant sur Layon		
	Cléré sur Layon		
Les Bocages Vendéens et Maugeois	**Le Bocage dense de la forêt de Vezins**	Secteur bocager dense refermé au Nord par la forêt de Nuaillé et Vezins. Relief marqué Retenues d'eau du Verdon et de Ribou (Présence du jardin de Maulévrier) Village potiers	Gneisse schiste (Fondations et encadrements) Granit (encadrements) Tuiles Briques (encadrements) Ardoise (ponctuellement) pour maisons de maître
	Maulévrier		
	Nuaillé		
	Mazières-en-Mauges		
	La Tessoualle		
	Coron		
	Vezins		
	Yzernay		
	Toutlemonde		
	La Plaine		
	Somloire		
	Les Cerqueux		
	Chanteloup-les-Bois		
	Le Bocage Maugeois	Bocage semi-ouvert Vallée encaissées au bocage plus dense	
	Le May-sur-Èvre		
	Bégrolles-en-Mauges		
	Trémentines		
	Saint-Paul-du-Bois		
	Les Cerqueux-sous-Passavant		
	Vihiers - Saint-Hilaire-du-Bois - Le Voide		
	Montilliers		
	Trémont		
	Le Bocage entre Sèvre Nantaise et Moine	Moine et Sèvres Plateau bocager lâche peu habité et ondulé.	
	La Romagne		
	Agglomération Choletaise	Pression urbain e forte/Important patrimoine industriel/Vaste Zones d'activités	
	Cholet		
	Saint-Christophe-du-Bois		
	Saint-Léger-sous-Cholet		
	La Séguinière		

Une graduation légère existe donc entre l'Ouest et l'Est du territoire :

L'Ouest du territoire est caractérisé par l'utilisation de la maçonnerie de pierre de taille pour le gros œuvre et la tuile en toiture. Néanmoins la pierre varie selon la localisation de la construction entre **le granite, le grison et le grès.** La ZPPAUP note que l'utilisation de pierres clivés se rencontre principalement au Nord de la ville de Cholet et l'utilisation de moellons plus irréguliers, au Sud de la ville de Cholet.

Grange le long du lac de Verdon : Utilisation de la tuile et de la pierre.

L'ensemble du territoire est caractérisé par **l'utilisation de la brique en terre cuite** utilisée dans des typologies variées de bâti : maisons ouvrières, maisons d'influence poitevine, corps de fermes et granges.

L'emploi de la brique remonte au début du 19ème siècle. Les briques sont artisanales et ont une forme irrégulière. Elles sont utilisées dans un premier temps pour la construction des maisons bourgeoises. À la fin du 19ème siècle, l'usage de la brique se généralise car c'est un matériau économique, il est donc utilisé pour les détails des façades plus modestes.

Hameau des Poteries à Vezins : Fours à brique et mise en œuvre

Utilisation de la brique à Vihiers : détails constructifs en toiture

Utilisation de la brique à Vihiers : détails constructifs en toiture

L'Est du territoire est caractérisé par l'utilisation du tuffeau, du grès, du schiste et de la tuile en toiture.

Utilisation du grès à Lys-Haut-Layon

Utilisation du grès à Lys Haut Layon

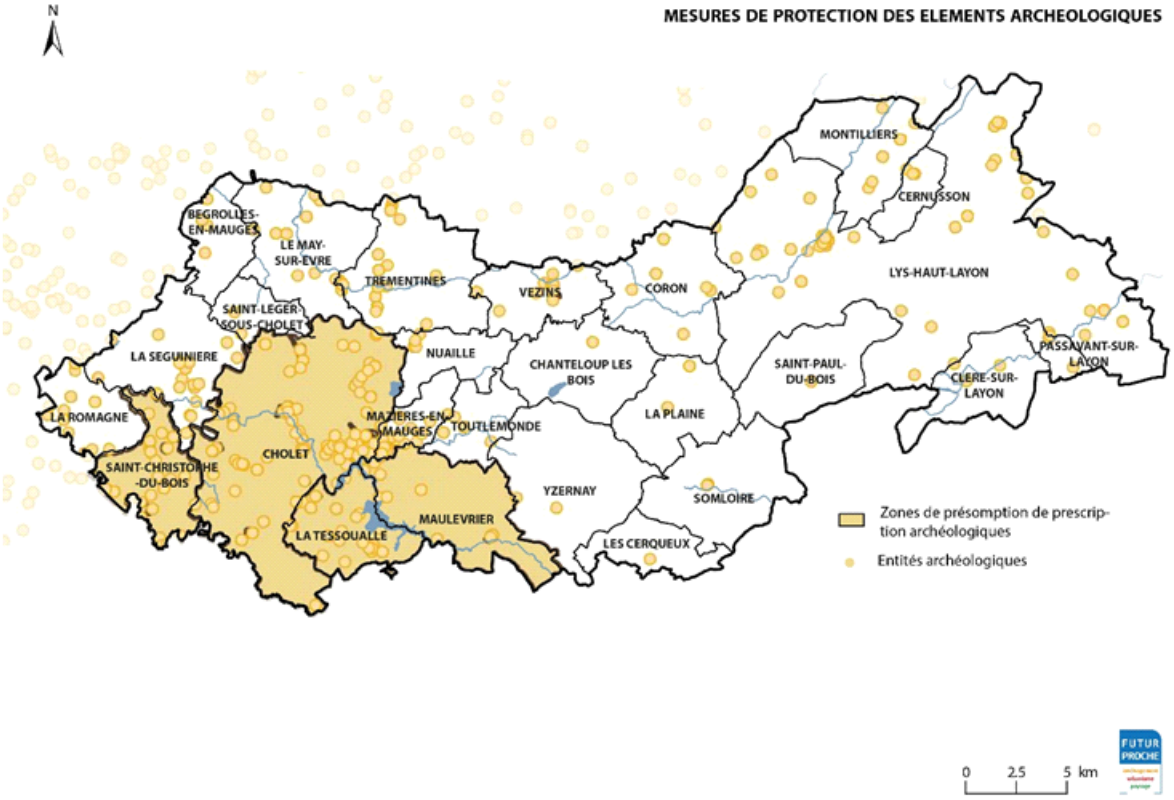
Vihiers

Passavant-sur-Layon

Cernusson

C. L'archéologie

Cholet Agglomération est composée d'une zone de présomption et de prescription archéologique sur l'ensemble du secteur de Cholet.



Elle est également concernée par la présence d'entités archéologiques, listées ci-dessous, par commune :

Entités archéologiques de Cholet Agglomération	
Communes	**Entités archéologiques**
Bégrolles-en-Mauges	- n° 49 027 0001 – Église (église)
	- n° 49 027 0002 – Abbaye de Belle-Fontaine (monastère)
	- n° 49 027 0003 – La Grande Prée (fosse, foyer, occupation)
	- n° 49 027 0004 – Les Landes de Bégrolles (enclos)
Cernusson	- n° 49 057 0001 – La Motte (motte castrale)
	- n° 49 057 0002 – Église Saint-Nicolas (cimetière, église)
	- n° 49 057 0003 – Le Moulin (enclos)
	- n° 49 057 0004 – Bourg castral de Cernusson (bourg castral)
Les Cerqueux	- n° 49 058 0001 – Église Saint-Jean Baptiste (église)
Chanteloup-les-Bois	- n° 49 070 0001 – Église (église)
Cholet	- n° 49 099 0002 – Le Champ de la Garde / Pierre à huile (menhir)
	- n° 49 099 0003 – La Pierre Plate de la Pochetière (menhir)
	- n° 49 099 0004 – Le Champ du Chêne / Le Vieux Gué au Bouin (menhirs)
	- n° 49 099 0005 – La Métairie Neuve / Le Champ de la Pierre (menhirs)
	- n° 49 099 0006 – La Pierre de La Bréchoire (polissoir fixe)
	- n° 49 099 0008 – Polissoirs du Quarteron (occupation, polissoir fixe)

- n° 49 099 0009 – La Tricoire / Barrage au Ribou (occupation)
- n° 49 099 0010 – la Roche du Ribalet 2 (occupation)
- n° 49 099 0011 – Centre nautique (occupation)
- n° 49 099 0012 – La Garde (occupation)
- n° 49 099 0013 – La Gaubaudière (occupation)
- n° 49 099 0014 – Les Landes (enclos)
- n° 49 099 0015 – La Rourie (ferme)
- n° 49 099 0017 – La Barrière (enclos)
- n° 49 099 0018 – La Touche Hervé (enclos, ferme)
- n° 49 099 0019 – Le Champ des Vallées (enclos)
- n° 49 099 0020 – Place Travot (carrière, construction)
- n° 49 099 0021 – La Préverie (enclos, urne)
- n° 49 099 0023 – La Grande Touche (chemin, parcellaire)
- n° 49 099 0024 – Souterrain du Mail (souterrain)
- n° 49 099 0025 – Les Rinfillières (motte castrale)
- n° 49 099 0027 – La Savardière (fosse, fossé)
- n° 49 099 0028 – La Ferronnière (fosse)
- n° 49 099 0029 – La Haie de Bureau (trou de poteau)
- n° 49 099 0030 – Bel-Air (fossé, silo, trou de poteau)
- n° 49 099 0031 – La Brosse Marie (bâtiment, fosse, fossé, trou de poteau)
- n° 49 099 0032 – Beaulieu (chemin)
- n° 49 099 0033 – Les Natteries (ferme)
- n° 49 099 0034 – La Merletière (fosse, fossé, foyer)
- n° 49 099 0035 – La Blairie (fosse, foyer)
- n° 49 099 0036 – La Frémonière (fosse)
- n° 49 099 0039 – le Ribou (fossé)
- n° 49 099 0040 – La Bleure (bâtiment, ferme, grenier)
- n° 49 099 0041 – La Petite Lande (fosse, fossé, trou de poteau)
- n° 49 099 0043 – Le Bignon (enclos)
- n° 49 099 0044 – La Chauvelière Neuve (bâtiment, enclos, ferme, puits)
- n° 49 099 0045 – La Grand Chambord (fossé)
- n° 49 099 0046 – La Ferronnière (chemin, fosse)
- n° 49 099 0047 – Voie romaine Nantes-Poitiers (voie)
- n° 49 099 0048 – La Bauge du Château (enclos, puits)
- n° 49 099 0049 – La Garde (enclos)
- n° 49 099 0050 – La Roche du Ribalet 2 (occupation)
- n° 49 099 0051 – La Tremblaye (château non fortifié)
- n° 49 099 0052 – La Préverie (chemin, parcellaire)
- n° 49 099 0053 – Beaulieu (chemin)
- n° 49 099 0054 – Les Natteries (chemin, enclos, parcellaire)
- n° 49 099 0055 – Les Natteries (fosse)

	- n° 49 099 0056 – La Frémonière (fosse, fossé)
	- n° 49 099 0057 – Le Ribou (chemin)
	- n° 49 099 0058 – Le Bois Douin (enclos, fossé)
	- n° 49 099 0059 – Le Champ Vallée (occupation)
	- n° 49 099 0060 – Le Champ Vallée (bâtiment, enclos, enclos funéraire, nécropole)
	- n° 49 099 0061 – Le Champ Vallée (production métallurgique)
	- n° 49 099 0062 – La Nommerie 1 (occupation)
	- n° 49 099 0063 – La Nommerie 2 (enclos, habitat)
	- n° 49 099 0064 – La Nommerie 3 (enclos, occupation)
	- n° 49 099 0065 – La Nommerie 3 (enclos, occupation)
	- n° 49 099 0066 – Enceinte de Ville (enceinte urbaine)
	- n° 49 099 0067 – Parc des expositions (occupation)
	- n° 49 099 0068 – Rocade Sud-Est (occupation)
	- n° 49 099 0069 – L'Écuyère 1 (bas fourneau, enclos, exploitation agricole)
	- n° 49 099 0070 – L'Écuyère 2 (ferme)
	- n° 49 099 0071 – L'Écuyère 3 (exploitation agricole)
	- n° 49 099 0072 – La Ferronnière 2 (atelier de potier, ferme)
	- n° 49 099 0073 – La Barbotière (fossé)
	- n° 49 099 0074 – Le Champ de la Moine (enclos)
	- n° 49 099 0075 – L'Espérance (enclos)
	- n° 49 099 0076 – La Boulinière (enclos)
	- n° 49 099 0077 – Les Vordeaux / Le Champ du Mitant (camp militaire, système d'enclos)
	- n° 49 099 0078 – Le Petit Landreau (enclos)
	- n° 49 099 0079 – L'Élinière 1 (enclos, habitat)
	- n° 49 099 0080 – L'Élinière 2 (fosse, foyer, habitat, trou de poteau)
	- n° 49 099 0081 – La Guignardière (enclos)
	- n° 49 099 0082 – La Pochetière 1 (enclos)
	- n° 49 099 0083 – La Haute Protière (fossé, ensemble de trous de poteaux)
	- n° 49 099 0084 – La Pochetière 2 (réseau de fossés)
	- n° 49 099 0086 – La Touche Aubert (occupation)
	- n° 49 099 0087 – Église Notre-Dame (souterrain, cimetière, église)
	- n° 49 099 0088 – Église Saint-Pierre (cimetière, église)
	- n° 49 099 0089 – L'Évrenière (enclos)
	- n° 49 099 0090 – Le Grand Aveneau (système d'enclos)
	- n° 49 099 0091 – ZAC du Cormier (occupation)
	- n° 49 099 0092 – Ville médiévale et moderne de Cholet (ville)
	- n° 49 099 0093 – La Goubaudière / Le Belvédère (occupation)
	- n° 49 099 0094 – La Breffière (occupation)
	- n° 49 099 0095 – La Roche de Ribalet / La Garde (occupation)
Cléré-sur-Layon	- n° 49 102 0001 – La Perrière (menhir)
	- n° 49 102 0003 – Église Saint-Hilaire et Saint-Jean (église)

	- n° 49 102 0004 – Les Landes (château fort)
Coron	- n° 49 109 0001 – La Pierre des Hommes (menhir)
	- n° 49 109 0002 – La Pierre Pointeau (menhir)
	- n° 49 109 0003 – Les Hommes (château fort)
	- n° 49 109 0004 – La Roche des Aubiers (château fort)
	- n° 49 109 0005 – Église Saint-Louis (cimetière, église)
	- n° 49 109 0006 – Grignon (manoir)
Lys-Haut-Layon	- n° 49 373 0001 – Les Ruissoirs
	- n° 49 373 0002 – L'Hospice (motte castrale)
	- n° 49 373 0004 – Église Saint-Jean (cimetière, église)
	- n° 49 373 0005 – Église Saint-Nicolas (cimetière, église)
	- n° 49 373 0006 – Église Notre-Dame (cimetière, église)
	- n° 49 373 0007 – La Grosse Motte (tumulus)
	- n° 49 373 0008 – Le Coudray-Montbault (château fort)
	- n° 49 373 0009 – Prieuré Saint-Jacques (prieuré)
	- n° 49 373 0010 – La Petite Motte (motte castrale)
	- n° 49 373 0011 – Le Moulin de Saint-Martin (motte castrale)
	- n° 49 373 0012 – Fortifications de Vihiers (enceinte urbaine)
	- n° 49 373 0013 – Place Saint-Martin, n° 2 (bâtiment)
	- n° 49 373 0014 – Prieuré Notre-Dame et Saint-Jouin (prieuré)
	- n° 49 373 0015 – Église Saint-Hilaire (cimetière, église)
	- n° 49 373 0016 – La Poitevinière (enclos)
	- n° 49 373 0017 – Douzillot (fossé, trou de poteau)
	- n° 49 373 0018 – Quartier Notre-Dame (nécropole, sarcophage)
	- n° 49 373 0019 – La Jaminière (enclos)
	- n° 49 373 0020 – Église Saint-Pierre du Voide (cimetière, église)
	- n° 49 373 0021 – Le Bourneau (fosse)
	- n° 49 373 0022 – Genneton (enclos)
	- n° 49 373 0023 – Les Tesnières (enclos)
	- n° 49 373 0024 – Ville médiévale et moderne de Vihiers (ville)
	- n° 49 373 0025 – Église Saint-Martin de Vertou (église)
	- n° 49 373 0026 – Maulny (édifice fortifié)
	- n° 49 373 0027 – Brétignolle (château fort)
	- n° 49 373 0028 – Église Saint-Hilaire (église)
	- n° 49 373 0029 – Les Mottes (motte castrale)
	- n° 49 373 0030 – La Petite Ville (demeure)
	- n° 49 373 0031 – Château de Vaillé-Rochereau (château fort)
	- n° 49 373 0032 – Église Saint-Hilaire (église)
	- n° 49 373 0033 – Château de la Grise (château fort)
	- n° 49 373 0034 – Château de la Boissonnière (château fort)
	- n° 49 373 0035 – Preuil (système d'enclos)

	- n° 49 373 0036 – Le Bardeau (enclos funéraire)
	- n° 49 373 0037 – La Pièce sous le Bois (inhumation)
	- n° 49 373 0038 – Église Saint-Pierre (cimetière, église)
	- n° 49 373 0040 – Les Basses Longeais (enclos)
	- n° 49 373 0041 – Chapelle Sainte-Anne (église)
	- n° 49 373 0042 – Château de Tigné (château fort)
	- n° 49 373 0043 – Bourg castral de Tigné (bourg castral)
	- n° 49 373 0045 – Église Saint-Fiacre et Notre-Dame (cimetière, église)
	- n° 49 373 0046 – La Perrière (occupation)
	- n° 49 373 0044 – Le Clos du Plessis (dépôt)
Maulévrier	- n° 49 192 0001 – La Grande Moinie / La Pierre au Sel (menhir)
	- n° 49 192 0002 – Église (cimetière, église)
	- n° 49 192 0003 – Le Coteau (fossé)
	- n° 49 192 0004 – La Souchelière (occupation
	- n° 49 192 0005 – La Grande Moine (occupation)
	- n° 49 192 0006 – La Maison Neuve (fossé, voie)
	- n° 49 192 0008 – Le Charriot (enclos, ferme)
	- n° 49 192 0009 – Bourg castral de Maulévrier (bourg castral)
	- n° 49 192 0010 – L'Audonnière (occupation)
Le May-sur-Èvre	- n° 49 193 0001 – Pierre levée de Saint-Thibert (menhir)
	- n° 49 193 0002 – Le Cazeau (château fort)
	- n° 49 193 0003 – Église Saint-Michel (cimetière, église)
	- n° 49 193 0004 – Saint-Thibert (chapelle)
	- n° 49 193 0005 – Pervault (enclos)
	- n° 49 193 0006 – Le Bois Talvas (château fort)
	- n° 49 193 0007 – La Baratonnnière (demeure, église)
	- n° 49 193 0008 – La Boumellerie (enclos, système d'enclos)
	- n° 49 193 0009 – La Baronnerie (enclos, palissade, trou de poteau)
Mazières-en-Mauges	- n° 49 195 0001 – Noisy (occupation)
	- n° 49 195 0002 – Le Clos de la Gagnerie
	- n° 49 195 0003 – Route de Maulévrier / RD 20 (rue)
	- n° 49 195 0004 – Rue de la Forêt, n° 13 (bâtiment)
	- n° 49 195 0005 – Parking salle omnisports (fossé, trou de poteau)
	- n° 49 195 0006 – La Crèche (fossé)
	- n° 49 195 0007 – Rue de la Forêt (bâtiment)
	- n° 49 195 0008 – Cimetière de Mazières (cimetière, inhumation)
	- n° 49 195 0009 – Église Sainte-Radegonde (église)
	- n° 49 195 0010 – Allée du Muguet, n° 10 (palissade)
	- n° 49 195 0011 – École Saint-Joseph (atelier de potier, four)
	- n° 49 195 0012 – Le Logis (demeure)
	- n° 49 195 0015 – La Grange de la Gagnerie (bâtiment)

	- n° 49 195 0016 – Le Clos de la Gagnerie 1 (bâtiment)
	- n° 49 195 0017 – Route de Maulévrier / RD 20 (atelier de potier, four, maison)
	- n° 49 195 0018 – Rue de la Forêt, n° 13 (inhumation)
	- n° 49 195 0019 – La Grange de la Gagnerie (cimetière, inhumation)
	- n° 49 195 0020 – La Grange de la Gagnerie (forge)
	- n° 49 195 0021 – La Grange de la Gagnerie (habitat)
	- n° 49 195 0022 – Le Gué du Trézon (occupation)
	- n° 49 195 0023 – Le Chemin creux (carrière, foyer)
	- n° 49 195 0024 – Agglomération antique de Mazières (agglomération secondaire)
	- n° 49 195 0028 – ZAC du Pré de l'Île (fossé)
	- n° 49 195 0029 – La Gagnerie (fossé)
	- n° 49 195 0030 – La Gagnerie (fossé)
	- n° 49 195 0032 – La Dargentière 2 (fosse)
	- n° 49 195 0033 – La Fardellerie / La Hutte (occupation)
	- n° 49 195 0034 – La Haute Papinière (occupation)
	- n° 49 195 0035 – La Haute Papinière 2 (occupation)
	- n° 49 195 0036 – La Sècherie (occupation)
	- n° 49 195 0037 – La Joubertière (occupation)
	- n° 49 195 0038 – La Liaudière (occupation)
	- n° 49 195 0039 – La Pétonnière (occupation)
Montilliers	- n° 49 211 0001 – Les Noues (enclos, fosse, fossé)
	- n° 49 211 0002 – Le Breil (enclos)
	- n° 49 211 0003 – Maison forte de Tirepoil (édifice fortifié)
	- n° 49 211 0004 – La Perrochère (manoir)
	- n° 49 211 0005 – La Pivardrie (enclos)
	- n° 49 211 0006 – Église Saint-Hilaire (cimetière, église)
Nuaillé	- n° 49 231 0001 – Guignefolle (occupation)
	- n° 49 231 0002 – Guignefolle 2 (occupation)
	- n° 49 231 0003 – Le Prieuré (prieuré)
	- n° 49 231 0004 – Guignefolle (fosse)
Passavant-sur-Layon	- n° 49 236 0001 – Église Saint-Étienne (église)
	- n° 49 236 0002 – Château de Passavant (château fort)
	- n° 49 236 0003 – La Salle (villa)
	- n° 49 236 0004 – Bourg castral de Passavant (bourg castral)
La Plaine	- n° 49 240 0002 – Église Saint-Gervais – Saint-Protais (cimetière, église)
	- n° 49 240 0003 – La Rimonière (chapelle, manoir)
La Romagne	- n° 49 260 0001 – Camp romain (enclos)
	- n° 49 260 0002 – Le Champ de la Croix (enclos)
	- n° 49 260 0003 – La Pièce du Champ de la Bouchardière (enclos)
	- n° 49 260 0004 – Les Landes de la Montée (enclos)
	- n° 49 260 0005 – L'Abbaye (maison)

	- n° 49 260 0006 – Le Petit Saint-Laurent (prieuré)
	- n° 49 260 0007 – La Sicarderie (amas de débitage)
	- n° 49 260 0008 – La Bouterie (enclos)
	- n° 49 260 0009 – Le Bois Charruau (enclos, ferme)
	- n° 49 260 0010 – Église Saint-Romain (cimetière, église)
Saint-Christophe-du-Bois	- n° 49 269 0001 – L'Antrinière (menhir)
	- n° 49 269 0002 – La Flèche (menhir)
	- n° 49 269 0003 – Le Bas Champ / Le Frèche Long (enclos)
	- n° 49 269 0004 – Le Champ de la Braude (enclos)
	- n° 49 269 0005 – La Grande Barrière / Le Chiron (système d'enclos)
	- n° 49 269 0006 – La Basse et Haute Versène (enclos)
	- n° 49 269 0007 – La Moinie, l'Ouche, le Petit Écourté (système d'enclos, ferme, fossés)
	- n° 49 269 0008 – Les Êtrepuis (enclos)
	- n° 49 269 0009 – Le Rossignol (système d'enclos)
	- n° 49 269 0010 – La Grange (manoir)
	- n° 49 269 0011 – Prieuré Saint-Blaise (prieuré)
	- n° 49 269 0012 – La Moinie (chapelle, sarcophage)
	- n° 49 269 0013 – L'Antrinière (enclos)
	- n° 49 269 0014 – La Proutière (chapelle, sarcophage)
	- n° 49 269 0015 – Le Champ Rond (enclos)
	- n° 49 269 0016 – Pellouailles (manoir)
	- n° 49 269 0017 – Église et cimetière paroissial (cimetière, église, sarcophage)
	- n° 49 269 0018 – La Bataillère (enclos)
	- n° 49 269 0019 – Treize Vents (prieuré)
	- n° 49 269 0020 – La Baudrie (enclos)
	- n° 49 269 0021 – La Gauvrière (manoir)
	- n° 49 269 0022 – Pellouailles (enclos)
Saint-Léger-sous-Cholet	- n° 49 299 0001 – Le Quarteron Saint-Léger (enclos)
	- n° 49 299 0002 – Église Saint-Léger (église)
Saint-Paul-du-Bois	- n° 49 310 0001 – Église Saint-Paul (cimetière, église)
La Séguinière	- n° 49 332 0001 – La Pierre à l'Âne (menhir)
	- n° 49 332 0002 – La Ratonnière (menhir)
	- n° 49 332 0003 – Pierre vivante de Brenon (menhir)
	- n° 49 332 0004 – Les Grands Chênes / Le champ du Buisson (enclos)
	- n° 49 332 0005 – Église (église)
	- n° 49 332 0006 – Le Champ des Pierres (enclos)
	- n° 49 332 0007 – la Gariollerie (chemin)
	- n° 49 332 0008 – Le Champ du Pont / La Vigne des Versennes / La Baudussière (enclos)
	- n° 49 332 0009 – Le Grand Ecotay / Le haut Bourg Neuf (enclos, ferme)
	- n° 49 332 0010 – Le Clos de la Chênaie (fosse)
	- n° 49 332 0011 – Les Hameaux de la Billauderie (enclos, habitat)

	- n° 49 332 0012 – La Morbailloue 1 (enclos, ferme)
	- n° 49 332 0013 – La Morbailloue 2 (bas fourneau, forge)
	- n° 49 332 0014 – Les Hameaux de la Brosse (fosse, fossé)
	- n° 49 332 0015 – Le Grand Ecotay / Le haut Bourg Neuf (enclos)
	- n° 49 332 0016 – La Rambouillère (système d'enclos)
	- n° 49 332 0017 – La Chapellière (enclos, parcellaire)
	- n° 49 332 0018 – La Ratonnière (enclos)
	- n° 49 332 0019 – La Petite Chevinière (enclos)
Somloire	- n° 49 336 0001 – Château de Somloire (château fort)
	- n° 49 336 0002 – Église Saint-Cyr et Sainte-Juliette (cimetière, église)
La Tessoualle	- n° 49 343 0001 – Le Chiron 1 (enclos)
	- n° 49 343 0002 – Le Champ de la Tête (enclos)
	- n° 49 343 0003 – Le Touchou (enclos)
	- n° 49 343 0004 – La Cailletière (enclos)
	- n° 49 343 0005 – Église Notre-Dame (église)
	- n° 49 343 0006 – La Gaufrère (enclos)
	- n° 49 343 0007 – Mondevie (maison forte)
	- n° 49 343 0008 – Le Chiron 3 (enclos)
	- n° 49 343 0009 – Le Chiron 2 (système d'enclos)
	- n° 49 343 0010 – Le Bois Girard (enclos)
	- n° 49 343 0011 – La Bureaudière (maison)
	- n° 49 343 0012 – Le Bignon (enclos)
	- n° 49 343 0013 – La Barre (maison)
	- n° 49 343 0014 – La Cour du Coudray (chapelle, manoir)
	- n° 49 343 0015 – La Vieille Férollière (parcellaire)
	- n° 49 343 0016 – La Rousselière (chapelle, manoir)
	- n° 49 343 0017 – Le Petit Pré (enclos)
	- n° 49 343 0018 – Les Grands Champs (enclos)
	- n° 49 343 0019 – La Guinchelière (occupation)
	- n° 49 343 0020 – La Tortière (occupation)
Toutlemonde	- n° 49 352 0001 – La Crilloire (château fort)
	- n° 49 352 0002 – Grand Champ (occupation)
	- n° 49 352 0003 – Église Notre-Dame (cimetière, église)
	- n° 49 352 0004 – La Buissonnière (occupation)
Trémentines	- n° 49 355 0001 – Menhir du Pré de la Chapelle (menhir)
	- n° 49 355 0002 – Pierre Fiche de Parchambault / Pierre Frite (groupe de menhirs)
	- n° 49 355 0003 – Menhir de la Ferme (menhir)
	- n° 49 355 0004 – Parchambault (menhirs)
	- n° 49 355 0005 – Le Vieux Château (motte castrale)
	- n° 49 355 0006 – La Florancière (château fort)
	- n° 49 355 0007 – L'Ogerie (bâtiment, fosse, fossé, trou de poteau)

	- n° 49 355 0008 – Richebourg (ferme, parcellaire)
	- n° 49 355 0009 – La Frétellière (atelier de potier, bâtiment, enclos, four, puits, silo)
	- n° 49 355 0010 – La Flèche (fosse, fossé)
	- n° 49 355 0011 – La Petite Vernière (enclos, parcellaire, trou de poteau)
	- n° 49 355 0012 – La Gadellerie (enclos, fosse, fossé, foyer, trou de poteau)
	- n° 49 355 0013 – Le Grand Noyer (mur)
	- n° 49 355 0014 – Malnoue (fosse, fossé)
	- n° 49 355 0015 – Le Petit Pâtis (fosse, fossé, trou de poteau)
	- n° 49 355 0016 – La Flèche 2 (enclos)
	- n° 49 355 0017 – Église (église)
	- n° 49 355 0018 – La Boulaye (château fort)
Vezins	- n° 49 371 0001 – La Pierre de la Gagnerie (bloc)
	- n° 49 371 0002 – Hôpital de la Charité de Saint-François de la Croix (hôpital)
	- n° 49 371 0003 – La Barre (enclos)
	- n° 49 371 0005 – Champ de la Gagnerie (occupation)
	- n° 49 371 0006 – La Colombière / l'Astrée (occupation)
	- n° 49 371 0007 – Le Champ du Pré sec / Square de l'An 2000 (occupation)
	- n° 49 371 0008 – Château de Vezins (château fort)
	- n° 49 371 0009 – Ancienne Église Saint-Pierre (cimetière, église)
	- n° 49 371 0010 – Richebourg (enclos, motte castrale)
	- n° 49 371 0011 – Bourg castral de Vezins (bourg castral)
Yzernay	- n° 49 381 0001 – Le Bois de Saint-Louis (motte castrale)
	- n° 49 381 0002 – Église Saint-Hilaire (église)

D. Synthèse | Histoire & patrimoine

ATOUTS	FAIBLESSES
• Un patrimoine historique et architectural de qualité et d'intérêt, témoin de l'identité du territoire • Des cœurs de ville et de bourgs composés : • D'édifices ou de monuments « repères » identifiables à leur fonction d'usage (religieuse, sociale, politique, culturelle mais aussi économique…) • De bâtiments d'habitations d'inspiration rurale et néo-rurale, ouvrière, etc. (diversité des méthodes constructives et de mise en œuvre des matériaux) • Des réhabilitations et rénovations menées en majorité dans le respect de l'architecture traditionnelle • Une intégration bocagère et une unité dans la matérialité et la couleur des constructions, (graduation d'Est en Ouest) qui participent aux ambiances paysagères et à la qualité du cadre de vie	• Des constructions contemporaines parfois en rupture avec l'architecture traditionnelle (matérialité, couleur, agencement des volumes, etc.) et la trame paysagère (hauteurs, traitement des clôtures, du végétal, etc.) • Un bâti traditionnel qui ne répond parfois plus aux attentes et besoins des accédants (absence de garage, de jardin, considérations énergétiques, etc.) source de vacance potentielle • Une offre touristique et culturelle liée au patrimoine et à la nature encore confidentielle et peu maillée sur le territoire, mais en développement
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Une possibilité pour le PLUi d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination : • Pour encourager la réhabilitation en habitation • Pour développer l'accueil et l'hébergement touristique	• Quelles dispositions : • Pour protéger / préserver les éléments du patrimoine dit « ordinaire » ? • Pour éviter la banalisation de l'urbanisation et encourager la qualité des formes urbaines ?
ENJEUX	
• Le maintien et la valorisation du bâti ancien et traditionnel, qu'il soit l'objet d'inventaires patrimoniaux ou de nature dite « ordinaire » • La banalisation de l'urbanisation liée aux effets de mode, à la reproductibilité des formes urbaines et des techniques constructives • L'intégration des silhouettes bâties dans la trame paysagère (qualité des points de vue depuis les espaces naturels et ruraux vers les villes et les bourgs) • La qualification / hiérarchisation des éléments d'intérêt patrimonial susceptibles de participer à l'identité et à l'attractivité du territoire • L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination • L'identification des besoins et des dispositifs de préservation du patrimoine, afin de mesurer l'impact d'éventuelles prescriptions (vacance des logements, etc.)	

II.LE DEVELOPPEMENT URBAIN

A. Une évolution urbaine marquée par l'émergence de centralités diversifiées

La ville de Cholet, les villes qui l'entourent, les bourgs, villages et hameaux qui jalonnent le territoire communautaire marquent différemment les paysages selon leur histoire, leur situation, leur organisation. Le territoire de l'agglomération choletaise est ainsi composé de plusieurs entités distinctes :

1. La ville de Cholet

a. La ville de la fin de l'époque médiévale à la fin du 17ème siècle

Cholet est formé de deux bourgs séparés par le vallon (« ravin») du ruisseau de Pineau :

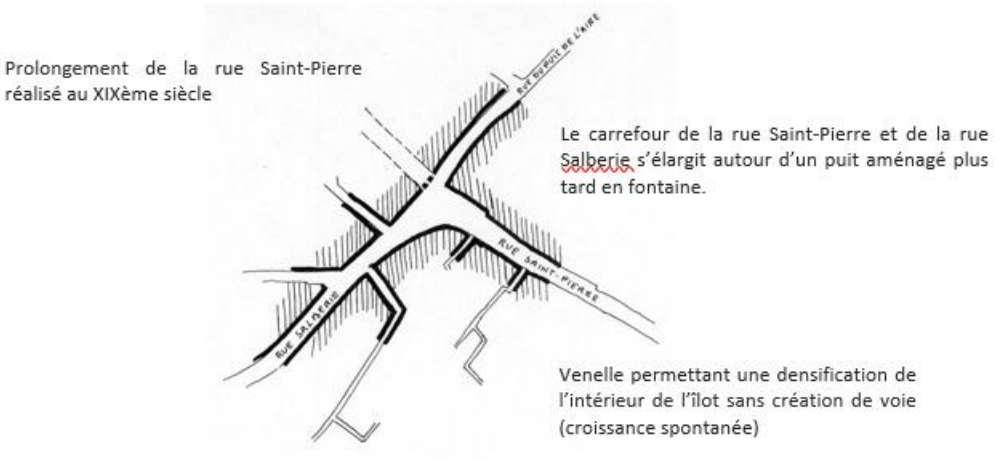
- Le bourg Saint-Pierre, siège de la paroisse où résident semble-t-il, artisans et agriculteurs ; il comporte aussi le principal cimetière et une chapelle (chapelle d'Aubigné).
- Le bourg Notre-Dame, siège du château ; il est entouré d'un mur de défense construit semble-t-il à partir du XIVème siècle et renforcé jusqu'à l'époque des guerres de religion. Outre le château, l'enceinte renferme un prieuré qui sera plus tard transformé en paroisse, une halle et des espaces de marchés qui confirment sa vocation commerciale.

Le rôle dominant de ce dernier bourg va être renforcé progressivement par l'implantation de communautés religieuses (Cordeliers en 1407, Cordelières en 1521), par la construction de nouvelles halles, d'un grenier à sel, d'une prison, etc. En dehors de ces deux bourgs, le territoire de l'actuelle commune est marqué par plusieurs grands domaines dotés de manoirs ou châteaux :

- La Treille
- Le Bois Grolleau
- La Côte
- La Tremblaye.

Nature des espaces publics hérités de cette époque :

Les espaces d'origine ancienne et ceux plus récents, correspondant au développement spontané de la ville se ressemblent. Ils sont formés de rues relativement étroites (parfois réalignées au 19ème siècle) dont les croisements dégagent des places de forme triangulaire. Les vastes îlots desservis par ces voies sont construits en profondeur le long d'un réseau de venelles qui se constitue au fur et à mesure de la densification de la ville



b. La ville du 18ème siècle au début du 19ème siècle

Le développement de l'artisanat puis de l'industrie de tissage va entraîner un enrichissement rapide d'une partie de la population et l'émergence de quelques riches familles de négociants qui ont l'ambition de faire de Cholet une ville à la hauteur de sa réputation manufacturière.

Les premières actions d'urbanisme sont menées par le Marquis de Broon avec le percement de la rue du Commerce entre

le château et l'église et la confortation de la rue des Vieux-Greniers qui permet d'établir une véritable liaison entre les deux bourgs d'origine.

Des constructions se développent rapidement sur ces deux voies mais les beaux hôtels préfèrent s'implanter à l'Ouest et au Nord de l'ancienne enceinte ruinée depuis la fin des guerres de religion : rue Bretonnaise, avenue de Nantes et rue du Devau.

À la fin du 18ème siècle, le Comte de Rougé poursuit les travaux d'urbanisme commencés par le Marquis de Broon. Il entreprend en 1777 la réalisation d'une voie nouvelle entre la route de Nantes et celle d'Angers ; cette voie constituera une nouvelle liaison entre les deux bourgs et c'est autour de cette voie que se développera le véritable centre unifiant les deux bourgs. Mais dans les plans du Comte de Rougé, le centre demeure du côté de Notre-Dame où il engage la réalisation de la place du Prieuré (aujourd'hui Place Rougé) juste au Nord de l'ancienne enceinte. La réalisation de cette place est confiée à Elie Janel, architecte parisien qui fixe l'ordonnancement des immeubles et du marché qui prolonge l'ensemble côté Est en surplomb du vallon de Pineau. Il est à noter que cette composition monumentale reste un peu à l'écart du nouvel axe de circulation qui constitue la rue Nationale.

La ville est en pleine construction lorsque éclate la Révolution puis les guerres de Vendée ; fief républicain en terre royaliste, elle est l'objet de plusieurs batailles et sera incendiée à trois reprises entre 1793 et 1796. Mais l'activité manufacturière est relancée par la « société des onze » avant la fin du siècle et les constructions et reconstructions semblent suivre de très près cette relance.

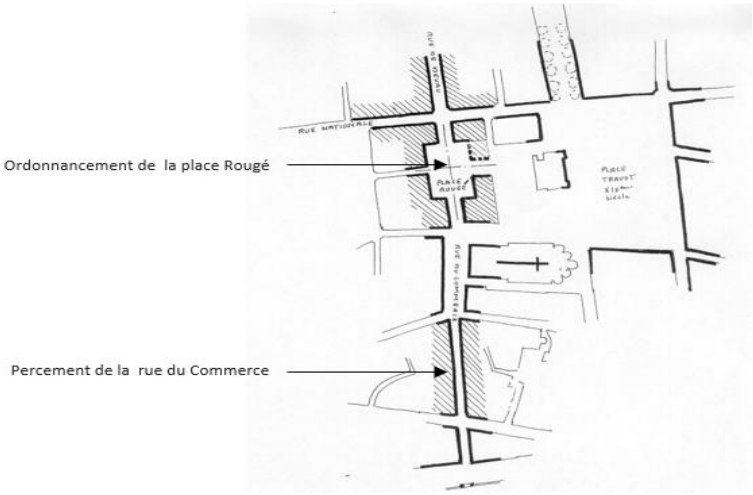
Le cadastre napoléonien et le plan de voirie de 1813 donnent la première image précise de la ville. Elle est en quelque sorte l'aboutissement des travaux de voirie commencés dans le dernier quart du XVIIIème siècle. La place Rougé, la rue du Devau et la partie Ouest de la rue Nationale sont entièrement construites, cependant la partie Est de la rue Nationale n'est encore que faiblement urbanisée, la liaison urbaine entre les deux bourgs reste le long de la rue des Vieux-Greniers. Les abords immédiats de la ville sont occupés par des « blanchisseries » qui traitent les toiles tissus ; de très nombreux tisserands sont implantés dans le bourg Saint-Pierre et aux abords de la ville. Les nouveaux patrons d'industrie organisent et construisent des rangées de maisons de tisserands bien visibles sur le cadastre napoléonien.

Extrait de la carte de l'état-major (1820-1866) (Source : Géoportail)

Nature des espaces publics hérités de cette époque

Ces espaces sont représentés par :

- Deux axes se croisant à angle droit. L'un Est-Ouest parfaitement rectiligne (Rue Nationale), l'autre Nord-Sud moins strict ; percé dans un tissu déjà construit, il doit composer avec l'existant.
- La place Rougé réalisée selon un plan d'ordonnancement de façade dont il reste de nombreux éléments malgré la reconstruction de plusieurs parcelles ; le retour Nord-Est a complètement disparu pour laisser un vide béant vers l'arrière du théâtre.
- La plupart des angles de rues de ce quartier est encore traitée sous forme de petits pans coupés comme à l'origine.



c. La ville du milieu du 19ème siècle

La comparaison entre le cadastre Napoléonien et le plan de 1877 montre une extension importante de la ville due au développement de l'industrie du tissage et à l'essor de l'agriculture et en particulier de l'élevage dont les produits transitent par les marchés dans la ville.

La ville atteint 14 000 habitants en 1861. Elle se dote de nouveaux équipements : écoles (1806), tribunal de commerce (1807), mairie (1824-27), collège des garçons (1835), tribunal et prison (1865), sous-préfecture (1859), abattoirs, gare (1866), etc., d'une nouvelle caserne (à l'extérieur de la ville) et de l'église Notre-Dame (1857-1861). La Mairie en 1824 oriente déjà sa façade principale vers le vallon de Pineau qui sera bientôt remblayé et aménagé (1836-1850) pour devenir le nouveau cœur de la ville (place Travot) réunissant définitivement les deux anciens bourgs en une seule ville.

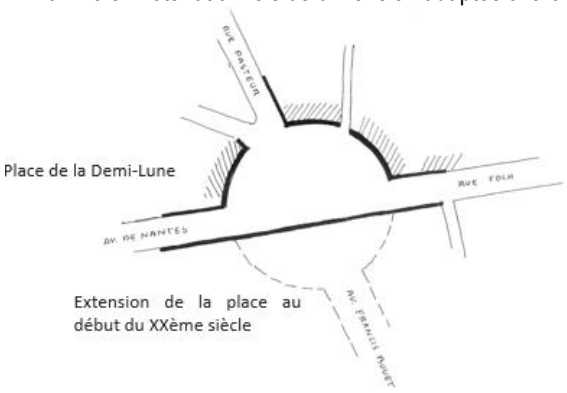
Le besoin de l'urbanisation et l'implantation de la gare vont entraîner un fort développement de la ville vers le Nord dans ces quartiers jusqu'ici réservés aux blanchisseries. Deux nouvelles places sont créées (place de la Gare et place de la République) et reliées par de larges avenues qui structurent la nouvelle urbanisation.

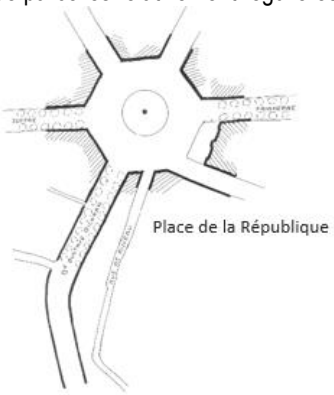
À l'Ouest, une nouvelle liaison Nord-Sud s'esquisse avec la création de la place de la Demi-Lune et de la rue Louis Pasteur d'une part et la construction du Pont Neuf et de la rue de la Vendée d'autre part ; la continuité par l'avenue Francis Bouet ne sera réalisée qu'après la guerre 1914-1918. Mais les plus belles constructions (hôtels particuliers et immeubles à rez-de-chaussée commercial, etc.s'implantent de préférence le long ou à proximité de la rue Nationale qui s'impose définitivement comme axe principal.

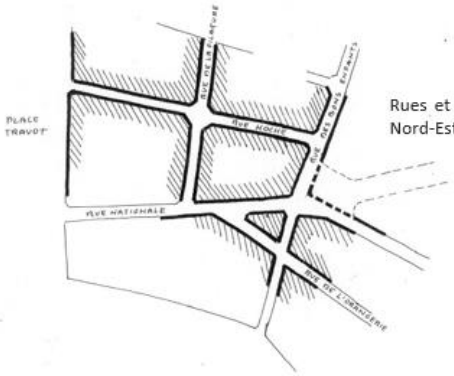
L'activité du textile se concentre en usines de tissage et filatures mécaniques sans pourtant abolir les ensembles de maisons de tisserands travaillant à domicile qui se développent tout au long du 19ème siècle. Des blanchisseries et des terres agricoles vont rester en activité encore longtemps aux abords des nouvelles voies dans le secteur Nord-Ouest. A la campagne, l'agriculture se rationalise entraînant la construction ou reconstruction de nombreux sièges d'exploitation qui alimentent les marchés et foires de la ville. La nouvelle ligne de chemin de fer permet désormais de les acheminer facilement vers les grandes villes de l'Ouest et Paris.

Nature des espaces publics hérités de cette époque

La hiérarchie des voies s'organise : les places de forme régulière sont reliées par des boulevards, puis des rues découpent la ville en îlots rationnels de dimension adaptée à la création de parcelles relativement régulières.





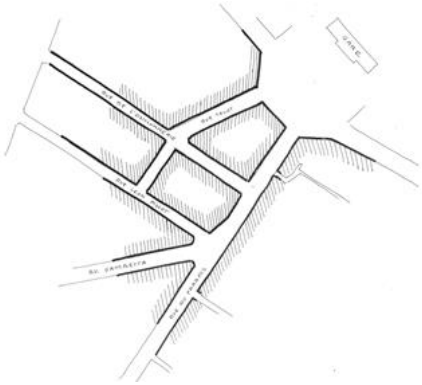


d. La ville de la « belle époque » - fin 19ème-début 20ème siècle

Dynamisée par la mécanisation de la production et l'amélioration des moyens de transport (chemin de fer), l'économie choletaise demeure en pleine expansion jusqu'à la guerre de 1914.

L'urbanisation se développe rapidement à l'intérieur du vaste maillage de voies implanté dans la période précédente. Deux voies nouvelles sont créées en direction de la gare : la rue du Paradis et l'avenue Léon Gambetta en direction de la gare.

Les plus belles constructions se concentrent le long de ces dernières et du boulevard Gustave Richard ; deux voies convergent vers le nouveau centre de la place Travot.



Les rues ordinaires qui découpent le tissu urbain en îlots presque réguliers accueillent des constructions de maisons individuelles ou des programmes de maisons ouvrières poursuivant la tradition des anciens ensembles de maisons de tisserands.

La ville se dote de nouveaux équipements : 4 écoles primaires, un musée (1897), un théâtre (1884), une caisse d'épargne (1895), équipements matérialisant le développement d'une vie urbaine animée. La fin de cette période est marquée par la construction de l'hôpital (1912) civil et militaire entraînant la démolition des derniers vestiges des couvents des Cordeliers et Cordelières.

e. La ville moderne

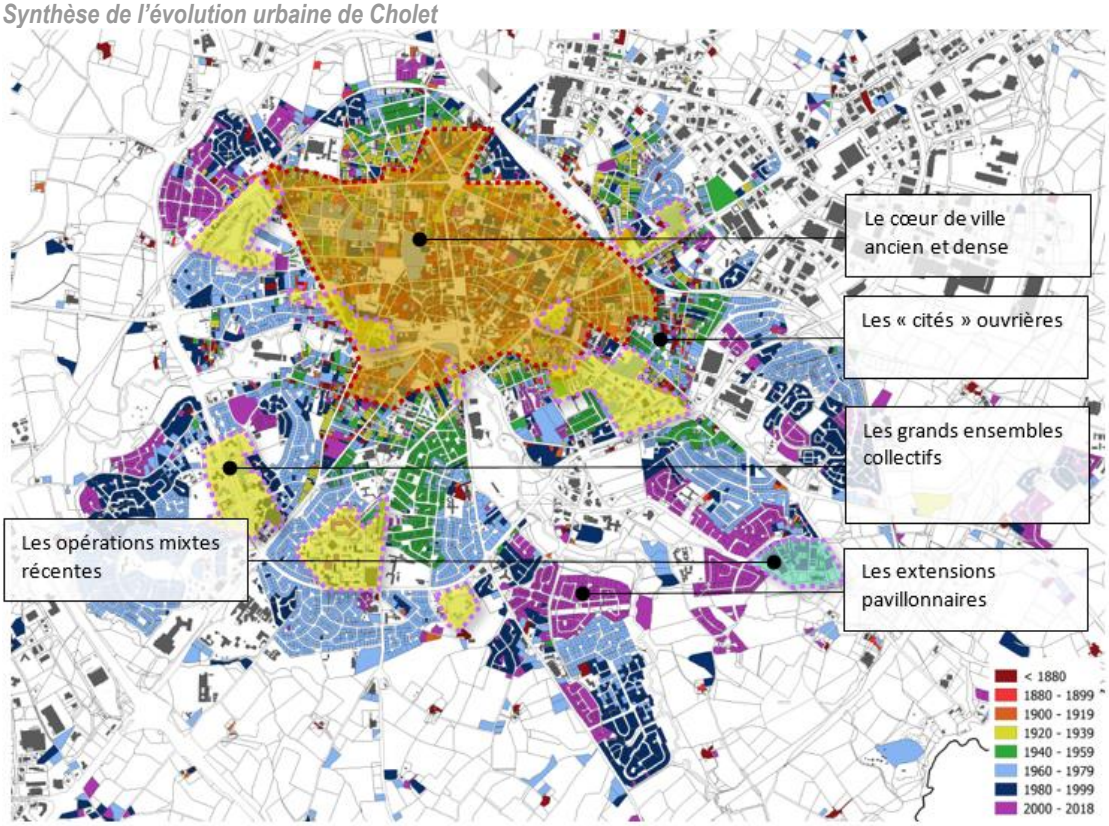
Les périodes qui suivent sont moins intéressantes du point de vue patrimonial ; seules quelques constructions remarquables (église du Sacré Cœur en particulier) seront repérées dans le chapitre réservé à la typologie des constructions.

La période de l'entre-deux guerres est ponctuée de plusieurs projets d'urbanisme importants révélateurs d'une ville en constante expansion. Cependant, le ralentissement dû à la guerre de 1939-1945 ne permettra pas leur mise en œuvre. L'extension urbaine se développera encore pendant une génération dans les espaces encore non urbanisés situés entre le centre et la ligne de chemin de fer au Nord-Ouest, entre le centre et la Moine au Sud-Est. Au Sud de la Moine, l'urbanisation s'étire le long des voies d'accès.

Dans la dernière moitié du XXème siècle, le Choletais a su assurer sa reconversion économique et la ville s'accroît de façon considérable : de grands ensembles de logements collectifs sont construits tout autour de la ville et même à proximité immédiate du centre où ils remplacent d'anciennes usines et certains parcs d'hôtel particulier.

De grandes opérations de restructuration urbaine sont aussi engagées sur d'anciens tissus urbains déclarés insalubres ou seulement inadaptés à la vie moderne. Les abords du château et de la place Saint-Pierre sont ainsi complètement transformés pour recevoir immeubles et services publics. Un boulevard est réalisé le long de la Moine permettant l'urbanisation d'une partie de ses rives. Aujourd'hui, la rivière a presque disparu du paysage du centre comme avaient déjà disparus les ruisseaux de Pineau et de Champreau qui encadraient le bourg Saint- Pierre jusqu'au début du XIXème siècle.

Synthèse de l'évolution urbaine de Cholet



Cholet est la ville principale composant le 1er pôle d'attractivité de Cholet Agglomération.

2. Le pôle de Vihiers

La ville de Vihiers est érigée vers 1010, par Foulques Nerra, Comte d'Anjou et véritable fondateur de Vihiers, qui y fait construire une puissante citadelle et y amène la population de Saint-Hilaire-du-Bois. Elle se déploie à l'Est de la rivière le Lys, affluent du Layon, et s'est installée à la jonction du ruisseau de la Ruette.

En 1070 deux églises s'élèvent : Saint-Hilaire-le-Château et Notre-Dame-Saint-Jouin. Foulques V, futur roi de Jérusalem, fera construire les églises Saint-Jean en 1115 et Saint-Nicolas en 1125. De Saint-Jean il ne reste que la chapelle (Place Saint-Jean), et Saint-Nicolas sera détruite à la Révolution et reconstruite à peu près au même emplacement au 19ème siècle.

En 1793, pendant les guerres de Vendée, les combats décimèrent et ruinèrent la ville qui fut, à cette époque, incendiée pour la troisième fois.

En 1844 commence à Vihiers l'industrialisation avec la construction de deux fours à chaux, un four à plâtre et une tuilerie. En 1889, l'hôtel du Lion d'Or voit le jour (aujourd'hui la mairie) : c'est le premier pas vers l'époque contemporaine et le modernisme.

Le 22 août 1896 le « Petit Anjou » relie Cholet à Saumur. Cette voie ferrée a largement contribué au développement de la ville. Elle a été démantelée au milieu du 20ème siècle.

L'histoire de la ville a ainsi façonné son organisation à la jonction de rues organisées « en étoile » depuis la place centrale (champ de foire au moyen âge). Elles sont bordées de bâtisses (R+2) construites entre le XIX et la première moitié du 20ème siècle. L'alignement sur voie et les constructions en continuité sont de rigueur. La particularité du tissu urbain se traduit également par la présence de cœurs denses au sein des lotissements périphériques. La période contemporaine s'est traduite par un développement de l'urbanisation identique en termes de morphologie et de typologie à celles des autres villes du territoire.

Aujourd'hui, Vihiers est la commune déléguée principale de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon, 2ème pôle d'attractivité de Cholet Agglomération à l'Est après Cholet.

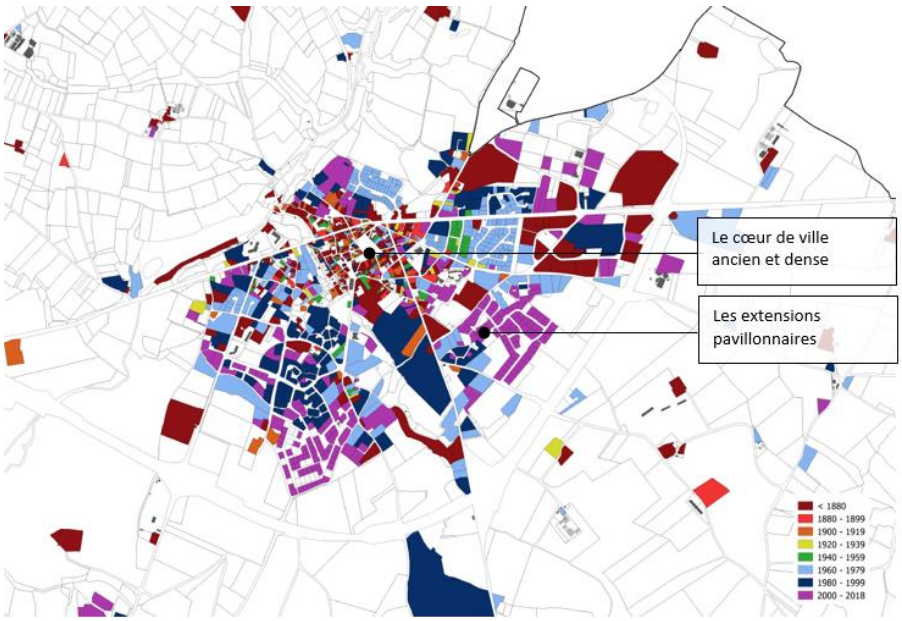
Extrait de la carte de l'état-major (1820-1866)

(Source : Géoportail)

Extrait de photographie aérienne (1950-1965)

(Source : Géoportail)

SYNTHESE DE L'EVOLUTION URBAINE DE VIHIERS



3. Les communes périurbaines [9]

a. Les centres anciens

Les autres villes de l'agglomération choletaise ont suivi le même développement que la ville centre. A partir d'un noyau ancien, la vie communale s'est développée autour des éléments fondateurs de la vie sociale ou religieuse, tels que les églises ou chapelles, puis politique ou administrative, comme les mairies ou les écoles, en lien avec les voies de communication importantes. Cette organisation ecclésiale est très nettement visible sur les anciens cadastres, où la majorité des constructions est souvent groupée autour de l'église et à l'alignement des voies anciennes.

Les remaniements issus des guerres ont modifié quelque peu l'aspect des noyaux anciens, mais les centres-villes continuent d'exercer leur rôle de pôle social et de vie de proximité en rassemblant les services municipaux, les établissements scolaires, les Postes ou les commerces. Des espaces publics s'y sont créés : places publiques, stationnements, mais aussi espaces verts urbains.

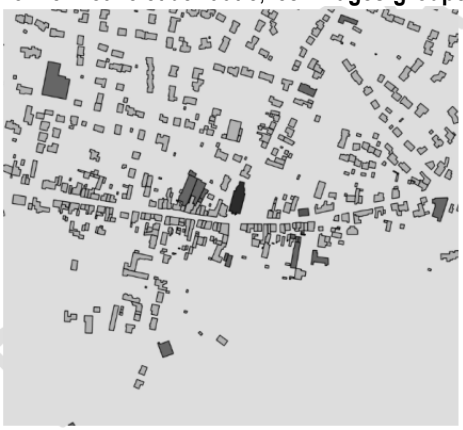
Le tissu ancien des bourgs historiques se caractérise par une forte densité. Les constructions sont implantées souvent en mitoyenneté, sur des parcelles en lanière étroites et profondes héritées du découpage agricole. Le jardin est aménagé sur l'arrière, dissimulé par les façades ou de hauts murs qui assurent les continuités urbaines. Ces maisons ne possèdent pas de garage ou d'espace de stationnement. L'imbrication ponctuelle de grandes parcelles dans ce tissu rappelle la dimension rurale de certains cœurs de bourgs.

Sur l'agglomération, la taille et la composition de ces noyaux historiques varie nettement, en raison notamment de l'activité économique qui s'y développe, certaines villes atteignant dès le début du 18ème siècle des dimensions notables dans l'armature territoriale :

9 *Le terme périurbain désigne ici l'armature intermédiaire entre les villes des pôles d'attractivité et l'espace rural.*

Extrait de la carte de l'état-major (1820-1866) (Source : Géoportail)

Concernant la morphologie des bourgs, deux modèles ont tendance à se distinguer. D'un côté les **villages-rues**, suivant une forme linéaire et de l'autre, les **villages-groupés** avec une forme concentrique.



Organisation en village-rue
Bégrolles-en-Mauges

Organisation en village groupé
La Tessouale

Les morphologies de **villages-rues** présentent des profils parcellaires relativement similaires. Ces communes se caractérisent par une concentration du bâti résidentiel ancien en front de rue et des commerces, sur des parcelles étroites et profondes. La mairie et l'église se situent également aux abords de l'axe principal. Certains bourgs, tels que Vezins et Coron, qui se sont développés autour d'un axe interurbain important, ont fait l'objet d'un contournement routier, mais la forme du bâti conserve une trace de cette implantation linéaire.

La morphologie **villages-groupés** s'applique à la majorité des communes du Choletais. La densité du bâti s'organise autour de l'église et de la mairie. La forme du bourg est davantage concentrée, le parcellaire est moins étroit en front de rue. Cependant, du fait des extensions récentes et de la taille de certains bourgs, leur configuration « groupée » est parfois peu lisible, et tend à s'effacer tel qu'observé à Passavant-sur-Layon par exemple.

b. Les extensions contemporaines

A partir de ces noyaux anciens, les villes vont également évoluer de la même manière que la ville centre, chaque période d'extension de l'urbanisation illustrant un courant historique de l'urbanisme.

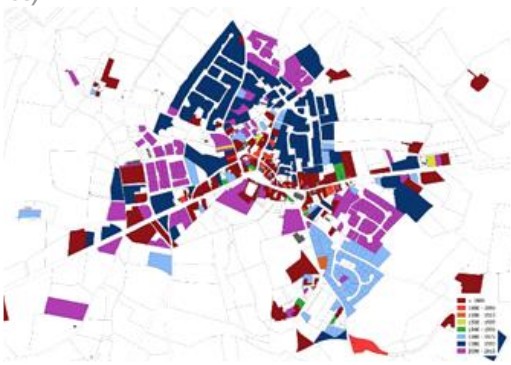
Aux maisons ouvrières et de tisserands qui se déploieront dans les années 1850-1900, se succèderont les premières opérations d'habitat groupé, sous la forme de cités ouvrières pavillonnaires jusque dans les années 1950. Inspirés des corons, architecture typique du Nord de la France, les quartiers ouvriers se déploient grâce au développement de l'industrie textile choletaise. Dans les années 1960, apparaissent les premières opérations d'habitat collectifs, qui ne concernent que quelques communes en dehors de Cholet, mais surtout les premiers lotissements, implantés en périphérie des centres-villes.

Cités ouvrières et lotissements pavillonnaires d'après-Guerre partagent les mêmes principes de conception : Le parcellaire est issu d'une division rationnelle correspondant à des lots identiques déterminés en fonction de leur destination, à savoir l'habitat individuel. Les parcelles sont généralement rectangulaires et compactes. Les constructions sont mitoyennes ou mitoyennes deux à deux, implantées à l'alignement ou en retrait de la voie, mais selon un même rythme assurant une continuité visuelle des façades donnant sur la rue.

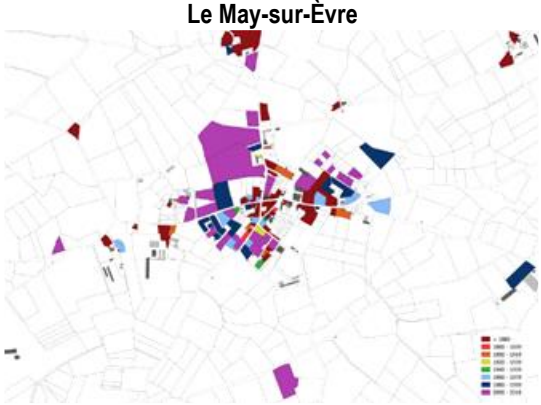
Dès les années 1970, la maison individuelle pavillonnaire est plébiscitée par les ménages. Une temporalité qui permet d'expliquer la localisation de ces quartiers ; les immeubles collectifs étant à proximité du centre-ancien et les lotissements en périphérie. Le parcellaire du lotissement est toujours géométrique, les constructions sont implantées au centre de la parcelle, en retrait de la voie à une distance souvent égale à 5 mètres. Cette répétition du modèle entraine une certaine banalisation de l'espace urbain. La voirie prend une place de plus en plus importante dans l'aménagement de ces quartiers avec l'augmentation de l'usage de la voiture individuelle.

Synthèse de l'évolution urbaine des villes périurbaines (exemples)

Le May-sur-Èvre



Vezins



Saint-Paul du Bois

4. Les hameaux et écarts

L'ensemble du territoire est ponctué de hameaux et d'écarts témoins de l'activité agricole et viticole particulièrement développée sur le territoire.

Les hameaux sont généralement constitués d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale, les écarts de deux ou trois maisons isolées. Ils se définissent également par la présence d'au moins deux constructions antérieures au milieu du 20ème siècle. Certains de ces hameaux et écarts correspondent à des formations anciennes, et certains d'entre eux peuvent même regrouper des constructions des 17ème et 18ème siècles.

Une des caractéristiques majeures de ce bâti est l'utilisation de matériaux locaux, dont il résulte une architecture mimétique, par définition, intégrée au paysage. Ces constructions épousent les formes du relief (absence de terrassements) et s'intègrent ainsi parfaitement dans les mouvements du paysage. Un épaulement par la végétation est fréquent, s'appuyant sur une haie bocagère ou un boisement.

Les hameaux sont principalement organisés en rue. Les constructions se sont implantées sur un parcellaire en lanière, en bordure de la route, soit parallèlement soit perpendiculairement à cette dernière. Leur implantation se justifie en fonction de l'orientation solaire. La façade principale, percée de baies, est orientée Sud et la façade Nord est aveugle.

Les écarts sont implantés ponctuellement à l'extrémité de chemins ruraux en impasse, dans des environnements très bocagers. L'implantation des bâtiments s'est également effectuée en symbiose avec la topographie et les conditions climatiques.

Depuis plusieurs décennies, certains hameaux et écarts se sont urbanisés le long des routes et des chemins ruraux, sous la forme d'un habitat individuel pavillonnaire, sans tenir compte des caractéristiques de l'urbanisation rurale ancienne. Ce processus a contribué à l'urbanisation diffuse de la campagne. Les parcelles sont plus larges et rarement en lanière. Les pavillons sont implantés au centre de la parcelle, en retrait de la voirie, la façade de la construction étant parallèle à la voie.

Ces constructions sont également en rupture avec leur environnement immédiat. Certaines constructions sont implantées en promontoire, en inadéquation avec la topographie du site et les fronts bâtis, autrefois discrets et confondus par la trame bocagère, sont aujourd'hui visuellement très prégnants dans l'espace rural.

Extrait de la carte de l'état-major (1820-1866)
(Source : Géoportail)

B. Une morphologie du bâti inspirée par l'histoire

Cholet Agglomération, territoire essentiellement rural, est doté d'un maillage d'entités urbaines relativement proches et à distance de 10 km environ les unes des autres. Son organisation reflète l'organisation du territoire français et des entités traditionnelles : villes, bourgs, villages, hameaux ou écarts, et fermes isolées. Depuis les années 50 à 70, les secteurs pavillonnaires développés en épaisseur le long des axes et plus récemment les zones d'activités en entrées de ville, participent à l'organisation du territoire et marquent le paysage ; leur création a modifié la structure historiquement connue.

1. Les cœurs de ville

L'empreinte urbaine de Cholet, en tant que Pôle d'agglomération, est forte. Elle est dotée d'un centre-historique dense comprenant du bâti ancien, antérieur au 18ème siècle, jusqu'au cités ouvrières années 1900 à 1950. Le centre-ville offre ainsi une variété de constructions, à vocation d'habitation et de commerces. Il compose **le centre historique** et appartient à l'un des périmètres de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui identifie plusieurs périodes historiques marquant l'évolution des formes et typologies urbaines :

- Époque 18ème siècle
- Influence poitevine
- Influence néoclassique
- Époque 19ème siècle : Mansard et « belle époque »
- Époque 19ème-20ème siècle : pluralité de styles

L'ensemble de ces éléments sont décrits et détaillés dans la ZPPAUP.

Au-delà de ces éléments caractéristiques de la ville de Cholet, les communes périurbaines présentent des cœurs de ville dont la composition est similaire, la juxtaposition des époques de construction marquant de la même manière et très nettement la trame urbaine, caractérisée par une maille « serrée » et une densité forte du bâti. Ainsi, entre Cholet et les autres communes, des similarités peuvent être dégagées.

Cholet :

Rue Jean-Paul II

Rue des vieux greniers

Rue Saint Martin

La 1ère couronne de Cholet

La Tessoualle

La Romagne

Le May sur Evre

La 2ème couronne de Cholet

Vezins

Yzernay

Bégrolles en Mauges

Les communes du bocage

Les Cerqueux

Somloire

La Plaine

Les communes du Vihiersois

Vihiers

Montilliers

Cléré-sur-Layon

Un véritable attachement est lié aux bourgs du territoire en raison de leur ancrage dans le temps et leur patrimoine bâti, leur lisibilité, leurs ambiances et les services (commerces, lieux de convivialité, desserte par les transports en commun, équipements publics) qu'ils proposent. Ces centres se sont développés au cours du temps dans une continuité de logiques urbaines : implantation le long des voies, création d'un maillage urbain, dans un processus de « densification progressive » des parcelles.

L'espace public y est d'une qualité particulière. Les voies, définies et qualifiées par les façades, sont hiérarchisées entre elles, déclinant une variété de lieux, d'ambiances et d'usages. La rue et les places principales, plus larges et commerçantes, les rues secondaires plus étroites, les venelles, passages et ruelles, créent des réseaux d'espaces publics diversifiés vecteurs d'une identité pour chaque commune.

Le contact direct des façades avec l'espace public, l'absence de clôtures, même pour de petites maisons, signent parfois

une « identité » attachante, où l'espace « public » apparaît presque comme un « espace privé partagé ».

Les centres-bourgs sont majoritairement organisés autour d'une église et/ou d'une mairie au centre d'une place permettant des rassemblements sociaux (marchés, cérémonies). Il s'agit de lieux stratégiques dans la mise en valeur de chaque localité et dans son identité. Ils sont plus importants que les villages car dotés de la dimension administrative et économique. Certains centres-bourgs constituent des ensembles patrimoniaux d'intérêt.

Les constructions bâties sont principalement implantées à l'alignement des voies en RDC+combles et RDC+1+combles. Ces implantations structurent l'espace public et l'habitent quand un commerce occupe le rez-de-chaussée. Quelques constructions implantées en léger retrait, ayant en façade un jardin privatif, créent parfois des espaces de respiration, des placettes. En cœur de bourg les densités les plus importantes peuvent être observées, de 50 à 70 logements/ha :

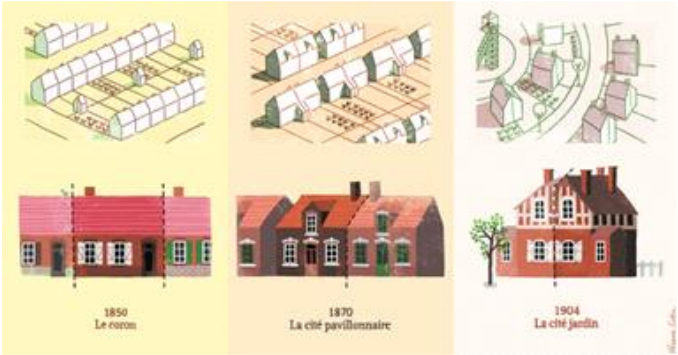
Rue Jean-Paul II à Cholet - Densité approximative : 70 log/ha

Rue du général de Gaulle à Trémentines - Densité approximative : 60 log/ha

Montilliers - Densité approximative : 50 log/ha

2. Les opérations d'habitat groupé

a. Les cités ouvrières



Dès le début du 18lème siècle, les villes accueillent leurs premières cités ouvrières. Inspirés des Corons ou Courées du Nord de la France du début de la révolution industrielle, les quartiers ouvriers liés à l'industrie du textile se développent sur le territoire en maisons d'habitations unifamiliales, étroites, à un étage, avec un petit jardin potager à l'arrière. Ces quartiers, parfois propriétés des sociétés industrielles, logent les ouvriers qui y travaillent. Ces quartiers sont donc situés à proximité immédiates des usines et lieux de travail.

Ces cités répondent à une utopie du paternalisme moderne : rassembler en un même lieu une population ouvrière réputée très mobile, proposer un accès à des équipements collectifs modernes, aussi bien en termes sanitaires qu'en termes sociaux : écoles, garderies, loisirs… afin d'assurer la meilleure rentabilité du travail. Il s'agit d'un moyen de contrôler la vie de l'ouvrier, en orientant sa vie dans et hors de l'usine.

Au sein même des entreprises, tous les employés ne bénéficient pas des mêmes privilèges, une distinction sociale et géographique est faite entre d'un côté les cadres, ingénieurs ou contremaîtres bénéficiant de logements spacieux, souvent indépendants, et sur de grands terrains et de l'autre les simples ouvriers, logés dans des habitats plus modestes. Cette distinction peut également s'observer sur le territoire choletais.

Rue Colbert à Cholet - Densité approximative : 70 log/ha

De ce modèle seront hérités les quartiers pavillonnaires ouvriers des années 1930-1950, que l'on retrouve sur de nombreuses communes :

Rue René Duguay Trouin à Cholet

Rue Louis Lumière Cholet

Rue du Général de Gaulle au May-sur-Èvre

Ces maisons sont mitoyennes et implantées soit à l'alignement soit en recul le long de la voirie, leur hauteur atteignant le plus souvent RDC+1 étage. Un jardin potager et des abris de jardins composent les fonds de parcelle créant ainsi un cœur

d'îlot vert.

Rue Frédéric Chopin à Cholet - Densité approximative : 30 log/ha

Rue du Bocage au May-sur-Èvre - Densité approximative : 30 log/ha

b. Les quartiers d'habitat collectif

À quelques exceptions, cette typologie est essentiellement observée sur la ville de Cholet.

À partir des années 1970/1980, la ville de Cholet enregistre une forte extension urbaine consécutive au développement de ses activités économiques. Par conséquent, la ville comprend plusieurs quartiers d'habitats collectifs situées principalement au Sud de l'agglomération.

- **Le quartier des Richardières** considéré comme un quartier de mixité sociale et comme un tremplin dans le parcours résidentiel des habitants.
- **Le quartier Jean Monnet** a connu de nombreux programmes de renouvellement urbain depuis 25 ans dont le dernier a eu lieu entre 2004 et 2016 (QPV, ANRU) : requalification des espaces publics et résidentialisation. Une dérogation de l'ANRU a permis de supprimer 300 logements et d'en reconstruire 50, dont de l'habitat intermédiaire. Le taux de vacance important est lié à son organisation maîtrisée en lien avec la rénovation. Sèvre Loire Habitat (qui détient 90% du parc HLM) en est le bailleur principal.
- **Le quartier Villeneuve** (QPV) est composé de 5 tours, à proximité du quartier de la Girardière (pavillonnaire). Malgré la concentration des difficultés sociales dans ce quartier, il ne fait pas l'objet de rénovation envisagée sur le court et moyen terme. Ce quartier connait un vieillissement de sa population.

Ces quartiers composent deux typologies de bâtiments de logements collectifs : la tour et la barre. Ces deux typologies varient entre R+5 et R+15 en moyenne. Ces bâtiments sont implantés de manière isolée sur la parcelle ou de manière groupée et communiquent par des espaces de stationnements et des espaces verts ponctués de cheminements piétons. Quand les bâtiments sont implantés le long d'axes de communication majeurs, des commerces sont implantés en rez-de-chaussée.

Rue Charles de Foucauld à Cholet - Densité approximative : 80 log/ha

Rue de la Girardière à Cholet - Densité approximative : 180 log/ha

Il existe également dans les villes de Cholet, de Vihiers, de Trémentines ou de May-sur-Èvre par exemple, des ensembles d'habitat collectif discontinu de plus petite échelle avec une moyenne de 60 logements/hectares. Dans ces exemples, les bâtiments sont placés de manière isolée sur la parcelle et communiquent par des espaces de stationnement et des espaces de parkings. Leurs hauteurs peuvent varier entre R+3 ou R+5.

Boulevard du Général Faidherbe à Cholet - Densité approximative : 60 log/ha

Rue Nantaise au May-sur-Èvre - Densité approximative 60 log/ha

Rue Nantaise au May-sur-Èvre - Densité approximative 60 log/hectare

c. Les quartiers d'habitat pavillonnaire

Ainsi, au 20ème siècle, les premières extensions urbaines apparaissaient à partir des centres villes et centres bourgs le long des voies de communication principales. Les premiers lotissements pavillonnaires prennent forme dans les années 1950-60.

Généralement implantés en périphérie du centre-ville, les lotissements sont apparus au gré des opportunités foncières et constituent encore aujourd'hui des « fragments urbains » isolés. Le parcellaire des lotissements est issu d'une division rationnelle correspondant à des lots identiques déterminés en fonction de leur destination, à savoir l'habitat individuel.

Trois grandes formes d'extensions urbaines dominent les évolutions récentes :

Le développement linéaire : Les pavillons s'étendent le long des axes routiers. Ce type d'urbanisation, fréquent en extension des hameaux et aux entrées de bourgs, tend à altérer la lecture du paysage en étirant à l'extrême la sensation de territoire urbanisé.

Le développement en « toile d'araignée » : Appelé aussi développement « saut-de-mouton », il s'agit d'un développement tentaculaire diffus. Il s'effectue au-delà des périmètres des centres-bourgs mais, par extension, provoque l'urbanisation de la « coupure verte » qui les sépare. Les éléments bâtis se disséminent de façon sporadique, au gré des opportunités foncières et des programmes individuels, sans organisation globale. Les interstices entre les éléments bâtis sont ensuite plus ou moins remplis par de nouvelles constructions, parfois laissés béants. Les entrées de villes deviennent des lieux peu identifiables et très étirés. Le paysage étant fragmenté, sa lecture en devient souvent difficile.

Le développement par zonage ou aplat : Cette urbanisation résulte d'un zonage affectant chaque partie du territoire à un usage quasi-unique. Il s'agit le plus souvent de grands secteurs de lotissements d'habitations ou de zones d'activités. Ces opérations, de grande ampleur, fonctionnent de façon autonome, souvent sans prendre en compte les contextes urbains et paysagers dans lesquels ils s'inscrivent.

Cette morphologie tend à évoluer vers des formes plus compactes, en raison de l'augmentation des coûts des terrains

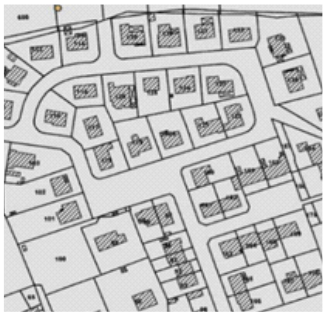
mais aussi de la modification des modes de vie. Les logements de plus petites tailles (T2 à T4) sont aujourd'hui recherchés par des jeunes couples ou des personnes âgées, tant à la location qu'à la primo-accession. Le parc tend ainsi à se diversifier. La densité est faible à moyennement dense, et bien qu'elle dépende de plusieurs facteurs (période de construction du lotissement, capacités d'achat des acquéreurs), c'est le contexte, qu'il soit urbain ou rural, qui influe le plus sur la densité.

Cholet et les communes de 1ère couronne de Cholet

La Tessoualle, Maulévrier, Mazières-en-Mauges, Nuaillé, Trémentines, Le May-sur-Evre, Saint-Leger-sous-Cholet, La Séguinière, La Romagne, Saint-Christophe-du-bois situées au sein de la première couronne d'agglomération de Cholet, ainsi que Le Puy Saint-Bonnet se distinguent par la superficie et la densité des zones d'habitats pavillonnaires. En effet, les lotissements pavillonnaires ont une superficie des terrains allant de 350 m² à 800 m² et une densité variant de 15 à 17 logements à l'hectare. Leur attractivité s'expliquant par leur proximité du pôle d'agglomération.

Rue de Naples à Cholet - Densité approximative : 16 log/ha

Rue des boutons d'Or à La Séguinière - Densité approximative : 17 log/ha



Rue du général Leclerc à Nuaillé - Densité approximative : 18 log/ha

Ces extensions d'urbanisation peuvent modifier la morphologie de la tâche urbaine communale. Le plus souvent, les quartiers récents s'organisent de manière concentrique (ex : La Tessouale) et en continuité du bâti, avec des formes parfois fuyantes selon le relief et le réseau routier. Quelques fois, elles s'étendent de manière non concentrique et la tâche urbaine communale s'étend sous la forme d'une « toile d'araignée » (ex : La Séguinière). Ces extensions urbaines ne sont pas toujours bien reliées au centre-bourg, les voies en impasse caractérisant souvent la fonctionnalité routière du quartier.

Les autres communes

En dehors de Cholet et des communes de sa 1ère couronne, les autres communes possèdent des quartiers d'habitats pavillonnaires similaires variant d'une densité de 14 log/ha à 17 log/ha avec des surfaces parcellaires allant de 600 à 800 m².

Les zones d'habitat pavillonnaire se développent de manière concentrique (Yzernay) autour du centre-bourg ou sous forme plus lâche et multipolarisée (Vezins).

Rue des Jonquilles à Bégrolles-en-Mauges - Densité approximative 13 log/ha

Néanmoins, des zones d'habitat pavillonnaire d'une densité plus faible, de 5 à 10 logements/hectares en moyenne sont également observées. Il s'agit pour la plupart de lotissements plus anciens pour lesquels les documents d'urbanisme exigeaient des minimums parcellaires constructibles.

Chemin de Vertu à Coron - Densité approximative : 5 log/ha

Chemin de la Malecoterie à Bégrolles-en-Mauges - Densité approximative : 9 log/ha

d. Les nouveaux quartiers

À Cholet, ces différentes typologies de formes urbaines sont mêlées à :

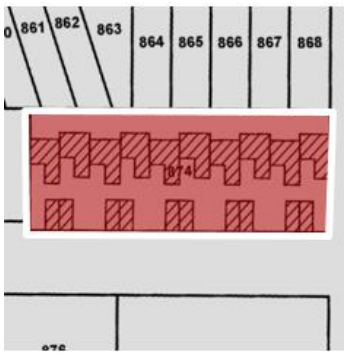
- Des zones **d'équipements publics** destinées à l'accueil d'activités sportives et parascolaires, de loisirs et de tourisme

ou des activités culturelles ainsi qu'à l'implantation d'équipements ou d'installations d'intérêt collectif (parc de la Meilleraie / la Treille / La Papinière) qui sépare le Nord et le Sud-Ouest de la ville et deux autres secteurs avec la zone de loisirs de Ribou (Le Ribou / Le Coteau / La Goubaudière / Le port Ribou) et des zones de loisirs dans des zones naturelles (Le Bordage Luneau) ;

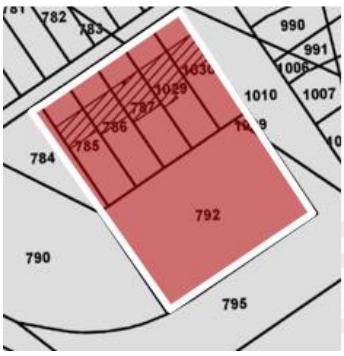
- Une z**one hospitalière** au Sud-Ouest de la ville ;
- Une **zone d'activit**é dont une principale qui se situe au Nord-Est (L'Ecuyère + Les Pagannes + Champ de Foire) séparée des zones urbaines denses par la ligne de chemin de fer et une seconde à l'opposé, au Sud-Ouest (Le Cormier) séparée des quartiers d'habitat pavillonnaire par la N249 (Nantes/Bressuire).

Ainsi, les formes urbaines tendent à évoluer vers la notion de ville pluri-fonctionnelle, où l'usage unique d'habitat n'est plus le modèle privilégié, et vers des formes plus compactes, en raison de l'augmentation des coûts des terrains mais aussi de la modification des modes de vie. Les logements de plus petites tailles (T2 à T3) sont aujourd'hui recherchés par des jeunes couples ou des personnes âgées, tant à la location qu'à la primo-accession (des aides à l'accession participent en ce sens).

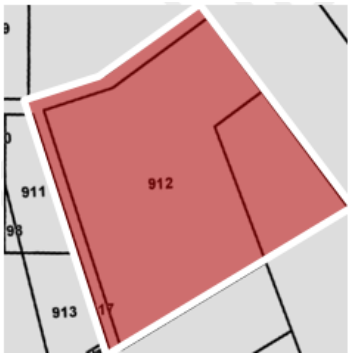
Ces nouveaux modes de conception urbaine sont illustrés notamment par la ZAC du Val de Moine à Cholet qui illustre la diversification des formes urbaines dans les nouveaux quartiers d'habitat et la prise en compte d'un urbanisme durable. Sur une emprise de 130 ha, il est prévu la réalisation de 2 200 logements répartis en logements collectifs, habitats intermédiaires et maisons de ville et lots libres. La densité moyenne de l'opération est de 18 log/ha. Ce quartier accueille également un EHPAD (75 places avec unité Alzheimer), une crèche et halte-garderie (48 berceaux), une clinique dentaire.



Avenue du Parc à Cholet - Densité approximative : 30 log/ha



Avenue du Parc à Cholet - Densité approximative : 25 log/ha



Avenue du Parc à Cholet - Densité approximative 60 log/ha

La ZAC du Val de Moine à Cholet (source : Cholet Agglomération)

3. Les hameaux et écarts

Le territoire compte quelques entités urbaines hors des centralités significatives du fait de leur histoire, leur organisation, leur constitution, le nombre de constructions présentes…

L'implantation disséminée de petites structures urbaines constitue une caractéristique majeure des paysages. Ce type de répartition dans l'espace sous forme de hameaux, d'écarts agricoles ou de constructions isolées, est issu d'un modèle agricole de la polyculture-élevage. Réparties librement sur le territoire, elles offrent un répertoire de configurations variées. Villages, hameaux, écarts, fermes, habitations anciennes ou manoirs isolés sont autant de petites structures bâties dont la taille et la morphologie déterminent les appellations autant que leur « hiérarchie ».

Certaines fois l'habitat traditionnel peut être associé à des habitations plus modernes. Ces nouvelles constructions participent d'une urbanisation diffuse en campagne. La densité d'habitation est faible.

La Grand Binchin, hameau de la commune de la Plaine - Densité approximative 2 logements/ha

Un « écart » (approximativement jusqu'à 3 bâtiments) est souvent en relation avec une ferme ou une exploitation agricole, on parle alors d'un « écart agricole ».

Les hameaux et écarts présentent une insertion dans le paysage tout en nuance, le bâti mêlant sensiblement des teintes et coloris que l'on retrouve dans le paysage environnant. Cet effet « de fondu », particulièrement présent dans l'architecture rurale résulte de l'emploi de matériaux naturels locaux (toitures végétales, murs en granite et schiste, structures et bardages en bois...) et d'une relation « de bon sens » avec la topographie. Les bâtiments s'implantent généralement le long des courbes de niveaux nécessitant ainsi peu de mouvements de terre.

4. L'habitat diffus

En dehors des bourgs, villages et hameaux, se trouve l'habitat diffus, des maisons individuelles construites sur des parcelles isolées. Il peut s'agir de fermes mais aussi de maisons contemporaines. Reprenant souvent la forme de l'habitat individuel pavillonnaire, sans tenir compte des caractéristiques de l'urbanisation rurale ancienne, ces constructions sont en rupture avec leur environnement immédiat et ont un impact visuel fort. La densité d'habitation est très faible.

D158 à Chanteloup-les-Bois

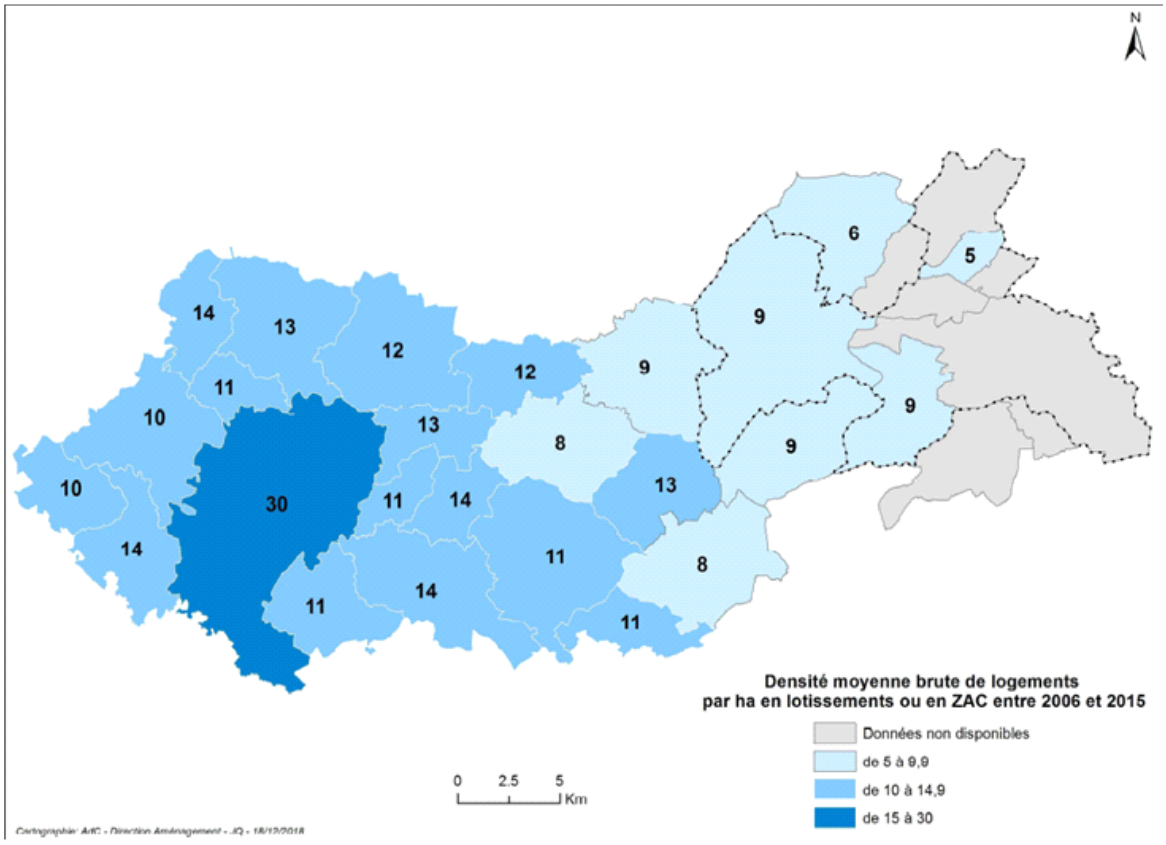
5. Synthèse : des densités brutes en diminution à mesure de l'éloignement de la ville centre

Entre 2006 et 2015, sur Cholet Agglomération, la densité moyenne brute dans les opérations d'habitat (lotissements ou

ZAC) est de 13,1 logements/ha. La densité moyenne brute la plus élevée est à Cholet : 30 logements/ha. Dans les communes de la 1ère ou de la 2ème couronne, la densité baisse et se situe entre 10 et 14 logements/ha. La densité moyenne brute diminue à l'Est du territoire, passant en dessous de 10 logements/ha.

À l'échelle de Cholet Agglomération au 1er janvier 2016, la surface moyenne des plus petits lots en lotissements ou ZAC est de 472 m² alors que la surface moyenne des plus grands lots est de 920 m². Les lots les plus petits se situent à l'Ouest du territoire, c'est-à-dire à Cholet et autour de la ville centre. À l'opposé, la taille moyenne des lots en lotissements ou en ZAC s'agrandit dans les communes situées à l'Est de Cholet Agglomération.

Densité moyenne brute en lotissements ou en ZAC entre 2006 et 2015 (Source : SCoT – DDT 49/SUAR/GEO - Observatoire du foncier en Maine-et-Loire 2016)



C. Une typologie du tissu bâti témoignant du passé rural et ouvrier du territoire

1. Le bâti traditionnel

La **maison rurale** (maison de journalier ou de petit agriculteur) correspond à la typologie traditionnelle du bâti Choletais. Elle répond à des critères très simples : l'intégration dans le paysage et dans le relief. Sa construction repose avant tout sur les matériaux issus du sol et disponibles sur place, c'est-à-dire, le granite, le grison, le grès, le gneiss schiste, la brique, la terre et la tuile en toiture.

La maison rurale se compose d'un volume principal simple de taille modeste. Sa volumétrie est trapue. Elle est constituée de deux niveaux avec un toit couvert de tuiles en « tiges de bottes » à doubles-pentes.

La maison rurale présente des façades aux couleurs assez hétérogènes recouvertes d'un enduit (beige claire, jaunâtre et grisâtre) ou de pierres apparentes et disposent quelques fois de modénatures en brique (encadrements d'ouvertures, chaînages et corniches). La matérialité dépend de sa localisation (granite, grès, pierre de grison, falun, schiste). Les percements sur les façades différencient en rez-de-chaussée, l'espace habitable par une alternance de portes et de fenêtres signifiant les différents logements et à l'étage le grenier, éclairé et aéré par des petites ouvertures. Les cheminées témoignent également des unités d'habitations.

Ce type de bâti se retrouve d'une part dans les centres anciens ainsi que dans les hameaux ou écarts ruraux. Bien que les techniques de constructions soient similaires, des différences apparaissent quant aux finitions et aux liens qu'elles entretiennent avec l'espace public.

Couverture en tuiles sur toiture à croupes

Encadrement de baie en granite (pierres clivés ou irrégulières).

Menuiserie en bois peint

Le bâti ancien a fait l'objet pour certain, de rénovation et réhabilitation permettant aux propriétaires de mettre en valeur leur patrimoine, et pour certains d'installer des chambres d'hôtes ou gîtes ruraux.

a. Le bâti ancien en hameau ou en écarts

Les maisons rurales traditionnelles, hors des bourgs, sont essentiellement présentes sous la forme d'habitats dispersés, isolés, ou regroupés en hameau. Elles constituent souvent le cœur d'une exploitation agricole et sont associées à des bâtiments fonctionnels implantés dans leur prolongement. Ces ensembles sont souvent composées d'anciennes fermes restaurées, transformées en habitations ou utilisées pour l'activité agricole. Ce bâti lié aux exploitations agricoles est généralement disposé de façon dispersé, selon une répartition lâche et sans ordre apparent.

Les maisons rurales traditionnelles se composent principalement de deux bâtiments principaux séparés : la maison d'habitation surmontée d'un grenier et la grange-étable auxquelles viennent s'adjoindre divers types de construction annexes : hangars, porcheries, poulaillers et puits.

Lys-Haut-Layon

Lys-Haut-Layon

Cléré-sur-Layon

Saint-Paul-du-Bois

b. Le bâti ancien de bourg

Bien que les techniques constructives soient les mêmes, les maisons traditionnelles de bourg, se distinguent de celles des hameaux, par leur organisation et leur volumétrie.

Au cœur des bourgs, les maisons rurales constituent un ou plusieurs logements. Le rapport à l'espace public se fait de manière frontale sur la place du bourg, c'est le cas à Trémentines où les seuils des logements donnent directement sur l'espace public. Le rapport à l'espace public peut aussi s'articuler autour d'alignements informels, les entrées sont parfois

séparées par une cour privée ou une placette adjacente de la rue, c'est le cas à Lys-Haut-Layon. Le respect à l'alignement par rapport à la voie se fait alors par la réalisation de murs en moellons ou en enduit.

Contrairement aux bâtis traditionnels de hameau, un étage habité est souvent présent, le bâti prenant donc plus de hauteur. Le dessin des façades est également plus recherché s'articulant autour de la symétrie. Les détails architecturaux en brique ou en pierre peuvent être plus soignés, c'est le cas des lucarnes et des encadrements, les maçonneries sont également recouvertes d'un enduit au teinte pastel (blanc, beige, jaune).

Vihiers

Vihiers

Lys-Haut-Layon

Trémentines

2. Les maisons de ville et de bourg

Au-delà de la maison rurale, les bourgs se composent d'une variété de bâti datant d'époques différentes : maison de bourg, maison d'influence poitevine, maison de tisserand, maison ouvrière, maison d'influence néoclassique, maison dite de la « belle époque ».

a. Les maisons dites « modestes »

Présentes dans le centre-ville de Cholet et dans les centres-bourgs, les maisons dites « modestes » ne font pas référence à un modèle architectural précis. Alignées le long de la voie, elles se composent en RDC+1, avec une pièce à chaque niveau. Le rez-de-chaussée est percé d'une fenêtre et d'une porte, pour sa part l'étage supérieur est percé par une fenêtre placée dans l'axe de la pièce.

Concernant leur matérialité, la toiture à deux ou quatre pans se compose de tuiles ou d'ardoises. Les murs sont le plus souvent recouverts d'un enduit grisâtre, beige ou blanc. Parfois, les encadrements sont soulignés par de la pierre ou de la brique.

Couverture en tuiles ou ardoises
Encadrements des baies en granite/brique
Enduit
Menuiseries en bois peint

La Romagne

La Séguinière

b. Les maisons d'influence poitevine (fin 18ème / début 19ème siècle)

Présentes également dans les centres-bourgs, les maisons d'influence poitevine possèdent des dimensions modestes. Elles comptent un étage tout au plus avec un comble et sont juxtaposées à l'alignement de la voie. Leurs façades se structurent en 2 ou 3 travées avec des ouvertures placées de manière symétrique.

Concernant leur matérialité, la toiture à faible pente et à deux pans est couverte de tuiles et ne forment pas de débord en pignon. Les murs sont le plus souvent recouverts d'un enduit grisâtre, beige ou blanc ou parfois rénovés et habillés de couleurs bleuâtres (Exemple : Vezins). Les encadrements des fenêtres sont en granite ou en brique pour les ouvrages plus récents. Ils sont aussi parfois mis en valeur par de la couleur (Exemple : Vezins). Les maisons sont surmontées par deux types de corniches : la corniche en doucine et la corniche en génoise et les ouvertures sont toujours plus hautes que larges.

Couverture en tuiles canal / Génoise en tuiles
Petites ouvertures dites « en attique »
Encadrements des baies en granite/brique
Enduit à la chaux
Menuiseries en bois peint

Vezins

Yzernay

c. Les maisons de tisserands (18ème siècle)

Présentes au Nord de la ville de Cholet et dans quelques centres-bourgs tel que La Tessoualle, les maisons de tisserands sont des maisons-ateliers composées d'une cave semi-enterrée ouverte sur la rue. Par conséquent, l'accès à la porte d'entrée se fait par un escalier de quelques marches. Étroites et basses, les ouvertures des caves conservent la chaleur en hiver et limitent l'ensoleillement en été. Ces maisons sont souvent juxtaposées entre-elles et construites à l'alignement de la rue. Elles peuvent se structurer en RDC+combles ou RDC+1+combles.

Concernant leur matérialité, la toiture à faible pente et à deux pans est couverte de tuiles et ne forme pas de débord en pignon. Les murs sont le plus souvent recouverts d'un enduit grisâtre, beige ou blanc ou parfois rénovés par de la couleur (exemple : La Tessoualle). Les encadrements des fenêtres sont parfois soulignés par de la pierre.

Couverture en tuiles
Encadrements des baies en granite
Menuiseries en bois peint
Petites ouvertures pour les ateliers

La Tessoualle

Yzernay

d. Les maisons ouvrières

Présentes dans la ville de Cholet et dans quelques centres-bourgs, les maisons ouvrières se composent en RDC+1+comble. Elles sont groupées de plusieurs dizaines de maisons alignées le long de la rue. Les maisons sont étroites et possèdent toutes la même structure de façade comprenant une cave en sous-sol, le rez-de-chaussée surélevé accessible depuis quelques marches et des ouvertures de l'étage alignées.

Concernant leur matérialité, la toiture à faible pente et à deux pans est couverte de tuiles et ne forment pas de débord en pignon. Les murs sont le plus souvent recouverts d'un enduit beige et les encadrements et corniches sont en brique.

Couverture en tuiles canal / Génoise en brique
Encadrements des baies en brique
Enduite beige/jaune
Seuil surélevé
Cave aéré

Cholet **Cholet**

Source : Photos issus du rapport de présentation de la ZPPAUP

e. Les maisons d'influence néoclassique (milieu 19ème siècle)

Présentes dans la ville de Cholet et dans quelques centres-bourgs, les maisons d'influence néoclassique sont construites à partir de pierre calcaire et d'ardoise. Cette architecture est utilisée premièrement pour les édifices publics et s'est ensuite généralisée à l'habitat.

La façade est structurée de manière symétrique et régulière comprenant comme modénatures ; des entablements, des bandeaux horizontaux entre les niveaux, des encadrements de fenêtres et des chaînages prenant la forme de pilastres dans les angles.

Concernant les matériaux, la façade est recouverte d'enduit dans les teintes blanches et beiges et les modénatures sont en pierre calcaire. La toiture est en ardoise et possède en général quatre pans.

Couverture en tuiles (sur toiture à croupes)
Corniche en granite
Balcon en fer battu
Encadrement de baie en granit et/ou brique
Menuiserie en bois peint

Coron **Le May-sur-Èvre**

f. Les maisons de la « belle époque » (fin 19ème/début 20ème siècle)

Les maisons datant de la « belle époque » se situent principalement dans les centres-bourgs et centres-villes. (Cholet et Vihiers). Ces constructions plus récentes sont plus cossues et dotées de volume RDC+1+comble. Ces maisons peuvent être alignées le long de la voie avec des pignons accolés ou légèrement en retrait pour laisser place à une cour d'entrée.

Historiquement, la pierre utilisée pour les constructions dépendait des ressources disponibles à proximité (géologie, présence d'une carrière, pierres extraites des champs cultivés, etc.). Selon sa provenance, la couleur ou la taille de moellons varie et apporte une variété dans le paysage.

Structurée en deux ou trois travées, les percements font partie de la composition et de la recherche d'ordonnancement des façades. Souvent les façades sont percées d'ouvertures régulières et rectangulaires, en travées soulignées par des linteaux en pierre ou en bois.

Ces maisons se caractérisent également par leur toiture en ardoise et leurs modénatures. Les lucarnes, les corniches et les chaînages sont le support d'un décor abondant et les clefs des linteaux sont fortement marquées pour venir agrémenter la composition. Les matériaux utilisés pour les modénatures sont principalement le tuffeau ou la brique.

Couverture en tuiles (sur toiture à croupes)
Corniche en granite
Balcon en fer battu
Encadrement de baie en granit et/ou brique
Menuiserie en bois peint

Ecole à Somloire

Bégrolles-en-Mauges

Mairie de Vihiers

Maison à Cernusson

3. L'habitat pavillonnaire

La dispersion traditionnelle du bâti marque les soixante dernières années sous la forme de pavillons de logements individuels. Ce mouvement s'est réalisé sans reprendre les logiques d'implantation et de morphologie du bâti existant. Ainsi les pavillons obéissent à un **modèle standard** facilement reconnaissable. Cette nouvelle forme de dispersion a contribué à déstructurer les paysages agricoles en y imposant des objets périurbains qui provoquent un fort sentiment de mitage. Ces nombreux bâtiments, éléments « impromptus » dans les paysages, perturbent leur lisibilité et leur cohérence, en appartenant à une autre catégorie de motifs, celle des périphéries urbaines. En règle générale, la maison (souvent de 1 000 à 2 000 m²) est implantée sans relation avec l'espace public. Les relations au paysage ne sont jamais vraiment étudiées.

Plus précisément, le modèle de l'habitat pavillonnaire se caractérise par une implantation en **milieu de parcelle**. On observe ainsi un recul entre l'espace public et la façade de l'habitation. Les parcelles sont souvent grandes même si aujourd'hui la tendance est aux parcelles de plus en plus petites. Celles-ci sont délimitées par **des clôtures** très variables d'une maison à l'autre, créant des ambiances parfois hétéroclites. La maison s'accompagne souvent d'un **garage,** accolé

au volume bâti principal, positionné visuellement au même plan que le seuil de l'habitation.

La forme de toiture **à deux pans** en tuiles reste le modèle prédominant. Cette forme très souvent imposée a considérablement réduit les perspectives de recherche de qualités architecturales et de personnalité propre. La tuile se détache particulièrement sur les fonds de végétation, ce qui accentue les effets d'accumulation et de répétition et renforce la présence visuelle des pavillons modernes. Quelques maisons pavillonnaires arborent également **des toitures terrasses,** symbole d'une architecture contemporaine.

L'utilisation de matériaux contemporains génère une utilisation systématique des **enduits.** L'emploi des teintes claires est prédominant afin de se rapprocher des teintes du bâti traditionnel au nuance **beige** néanmoins de plus en plus d'**enduits gris et blanc** sont utilisés. Ces enduits se démarquent dans le paysage, à la fois par leur utilisation répétitive ainsi que par l**es surfaces lisses** qu'ils créent n'apportant pas les mêmes volumes et qualités paysagères que la pierre ou la terre.

a. Les maisons mitoyennes (1970/1980)

Les maisons mitoyennes correspondent à une première forme de l'habitat pavillonnaire, le plus souvent situées en continuité du bâti existant, le long des axes structurants comme c'est le cas à la Romagne.

Les maisons mitoyennes ont généralement un recul de 3 à 5 mètres vis-à-vis de la voirie et sont séparées par une clôture ou un parterre végétalisé. Ces maisons en R+1 ont une toiture en tuiles à 2 ou 4 pans. Leur façade principale est structurée de manière symétrique avec la porte d'entrée au centre, protégée par un auvent ou un renfoncement. Le garage n'a pas une place prédominante sur la façade. A l'intérieur, les pièces de vie se situent au rez-de-chaussée et les pièces de nuits au premier étage.

La Séguinière

La Romagne

La Séguinière

b. Les maisons en milieu de terrain (1970/1980)

Quelques communes possèdent des maisons pavillonnaires situées en milieu de parcelle dont la construction date également des années 1970.

Ces maisons sont généralement situées au centre de la parcelle avec un recul d'une dizaine de mètres vis-à-vis de la voirie. Elles sont également séparées de l'espace public par une clôture ou un parterre végétalisé. Ces maisons en R+1 possède une toiture en tuiles à 2 ou 4 pans. Leur façade principale est structurée « à la Nantaise ». Les maisons dites « Nantaises » possèdent les espaces servis à l'étage (pièce de vie, cuisine, chambres) et les espaces servants au rez-de-chaussée (garage, buanderie, chaufferie). Pour accéder à l'étage, elles possèdent un escalier intérieur et extérieur amenant à un balcon.

La Romagne

c. Autres typologies d'habitat pavillonnaire (1970/1980)

D'autres typologies de maisons pavillonnaires sont également visibles dans et à l'extérieur des centres-bourgs. Des maisons empruntant une typologie architectural issus d'autres régions.

Saint-Léger-sous-Cholet

Coron

d. Les maisons pavillonnaires (1990/2018)

Les maisons pavillonnaires sont généralement situées au centre de la parcelle, elles sont séparées de l'espace public par une clôture plastique, grillagée ou par un mur de parpaing enduit ou non.

L'usage effectué sur le devant de la maison se limite au seuil de l'habitation et au garage. Les maisons pavillonnaires sont en RDC ou R+1 avec une toiture en tuiles à 2 pans. La façade principale est structurée en trois parties : le garage prenant une place prédominante, la porte d'entrée et une ouverture éclairant les pièces de vie

Nuaillé **Saint Léger-sous-Cholet**

e. Les maisons pavillonnaires aux influences contemporaines (1990/2025)

Néanmoins les maisons pavillonnaires présentent de nombreuses variations liées à l'époque de construction. Les plus contemporaines sont tournées vers des bâtiments compacts composés d'un ou plusieurs volumes aux lignes droites, surmontées de toitures monopentes ou terrasses. Quelques rares bâtiments proposent d'autres matérialités que l'enduit tel que le revêtement bois ou le zinc, c'est le cas à La Romagne et à Saint-Léger-sous-Cholet.

La Romagne **Saint Léger-sous-Cholet**

4. L'habitat collectif

Pour répondre aux besoins en logements, d'autres types de constructions plus récentes tel que les immeubles collectifs ont été construits. Ce type de construction s'est développé principalement dans la ville de Cholet pour les grands collectifs et les communes dynamiques pour des collectifs de taille plus restreinte.

Le parc de logements collectifs de **Cholet** est principalement composé d'immeubles construits entre 1960 et 1980. Ce parc se caractérise par des barres et des tours, et emploient les matériaux contemporains de l'époque.

Certains immeubles de logements collectifs ont pu connaître **des rénovations thermiques,** c'est le cas des 146 logements « Les Turbaudières » appartenant au bailleur Sèvre-Loire Habitat. La rénovation a consisté à remplacer les anciennes façades par des murs manteaux à panneaux bois permettant de limiter la consommation en chauffage des logements. Une rénovation permet d'améliorer le confort thermique ainsi que l'intégration du bâtiment dans son environnement.

Concernant **les autres communes de Cholet Agglomération,** les moyens et petits collectifs tentent de reprendre par mimétisme les typologies du bâti existant : enduit beige, faible hauteur, toiture en tuiles et en ardoises.

Cholet, La Richardière

Cholet, Les Turbaudières

Trémentines

Vihiers

5. Les bâtiments agricoles

Depuis le milieu du 20ème siècle, les exploitations agricoles modernes ont de plus en plus de difficultés à évoluer dans le carcan étroit des structures bâties traditionnelles. Du fait de l'évolution des pratiques, des techniques et des engins agricoles, les bâtiments anciens sont devenus peu à peu obsolètes et ont laissé place à de nouvelles constructions : hangars agricoles en bardage métallique ou bois, de grandes surfaces permettent de stocker les imposantes machines agricoles ainsi que les importantes récoltes (rendement meilleur et parcelles d'exploitant plus grandes, etc.). L'intégration dans le paysage de ces grands volumes construits en est rendue d'autant plus délicate.

De plus, l'activité agricole varie sur le territoire entre la polyculture, l'élevage et l'activité viticole concentrée à l'Est de l'Agglomération.

Trémentines – Bâtiment d'élevage

Trémentines – Bâtiment de stockage

Trémentines – Bâtiment de stockage

Trémentines - Bâtiment d'élevage

Montilliers – Silos

Cernusson – Silos

Yzernay – Bâtiment d'exploitation

Trémentines - Bâtiment d'exploitation

Trémentines – Coopérative agro-alimentaire Terrena

Ces deux dernières images montrent l'intégration des bâtiments agricoles dans le relief du paysage mais aussi la réverbération et la brillance des matériaux utilisés.

6. Les extensions économiques

De même que pour le bâti agricole, de nouveaux bâtiments à usage artisanal, industriel et tertiaire se sont implantés progressivement sur le territoire et souvent en extension, à la sortie des villes et centres-bourgs. Ces imposantes volumétries sont souvent parallélépipédiques, construites soit d'éléments préfabriqués sur ossature métallique (vocation industrielle) permettant de répondre aux besoins de stockage importants et croissants, soit de modules bardés, maçonnés et vitrés (vocation tertiaire), ces constructions répondent à la demande d'évolution et de modularité souhaitées par les entreprises. Implantées à la sortie des villes et bourgs, elles s'étendent sur de grandes surfaces ; celles-ci répondent également aux besoins grandissant en stationnement des véhicules salariés, routiers ou visiteurs.

Ces constructions arborent linteaux colorés, totems commerciaux et enseignes permettant une reconnaissance aisée de leur production : enseigne locale, nationale ou internationale. Elles recherchent une implantation le long des axes routiers et une visibilité, un effet de « vitrine » pour les partenaires, les clients et les utilisateurs.

57 Zones d'Activités Économiques (ZAE) sont identifiées sur les 26 communes du territoire, regroupant plusieurs établissements et/ou entreprises et dont l'entretien et la gestion relèvent de Cholet Agglomération. Elles représentent une superficie totale de 1 260 hectares environ.

Les activités présentent sur ces zones sont industrielles, artisanales, commerciales, de services, ou encore administratives. Les typologies de bâti sont donc assez variées, à la fois entre ces zones, et à l'intérieur de celles-ci. Bien que la plupart des bâtiments soient constitués d'ossatures métalliques et arborent des teintes grises, quelques couleurs sont néanmoins présentes avec parfois des surfaces plus minérales ou vitrées. Bien que la plupart des bâtiments prennent une forme rectangulaire, d'autres formes apparaissent tel que les bâtiments de Marque-Avenue qui gardent une matérialité industrielle mais adoptent une forme propre à l'habitat.

Cependant, peu d'alignements d'arbres, à l'intérieur des ZAE ou le long des départementales, permettent d'atténuer l'effet visuel de ce bâti depuis les routes.

La Séguinière - Marque-Avenue

Cholet - Entrepôt Carrefour

Bégrolles-en-Mauges

Les Cerqueux - Entreprise Pasquier

Trémentines

Nuaillé - Biowest

D. Des projets de renouvellement urbain structurants

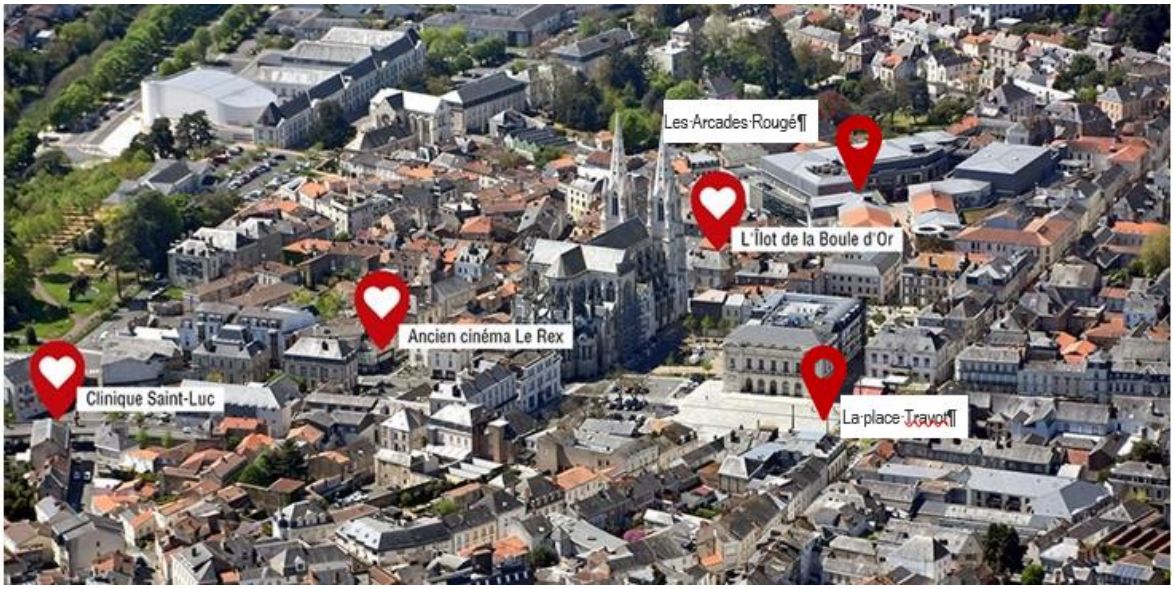
En mai 2018, la ville de Cholet a intégré le programme national « Action Cœur de Ville », en poursuivant un objectif : renforcer son attractivité et son dynamisme. Deux secteurs à enjeux ont été identifiés : le centre-ville et le quartier Gare.

Une première étape de diagnostic a permis de consolider la stratégie de la ville sur l'ensemble des thématiques du programme Action Cœur de Ville, de préciser les périmètres d'action de la convention (appelés périmètres ORT), et de construire le plan d'actions. L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Le projet d'aménagement global du quartier Gare prévoit quant à lui de nombreux aménagements ayant un impact sur le foncier et l'organisation ferroviaire actuelle :

- La création d'un nouveau franchissement a minima pour les modes piétons et vélos et véhicules légers si possible (alternative à la passerelle) ;
- Le renforcement de l'intermodalité gare, l'aménagement du parvis de la gare voyageurs et la création d'espaces organisés de stationnement ;
- La hiérarchisation et la restructuration du maillage viaire avec notamment la requalification du boulevard de Strasbourg et une offre de cheminements dédiés aux modes actifs ;
- En complémentarité avec le bâti existant, la reconquête des friches afin de proposer une offre diversifiée de logements et de développer un pôle tertiaire en lien avec la gare, la zone d'activités et les grandes entreprises implantées sur le site ;
- La reconversion des voies ferrées à l'Ouest pour créer une voie verte connectant la gare aux quartiers à l'Ouest pour les usages du quotidien mais également au Lac du Ribou et à Maulévrier pour des usages de loisirs et de tourisme.

En parallèle, Cholet a intégré le dispositif national « Réinventons nos Cœurs de Ville » qui permet d'identifier un site emblématique à réhabiliter (ancienne friche industrielle, hôpital ou encore site patrimonial) afin de promouvoir les initiatives urbaines innovantes. Le site de l'ilot de « La Boule d'Or » a été identifié avec l'objectif de concilier un programme d'habitat à destination des familles, liant services et activités en rez-de-chaussée.



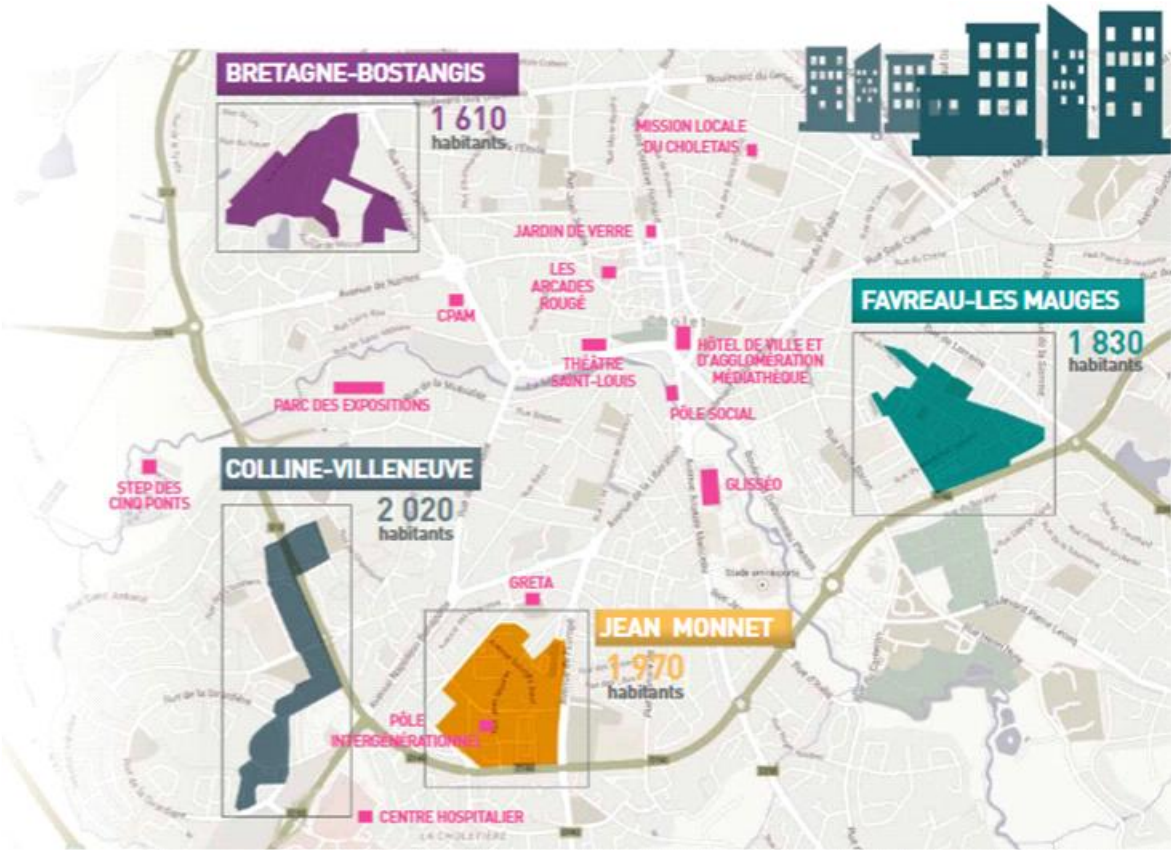
L'îlot de « La Boule d'Or » se situe en plein cœur du périmètre prioritaire du centre-ville, à quelques pas de la place centrale (place Travot), des Arcades Rougé (complexe alliant logements, surface alimentaire, cinéma multiplexe et commerces) et des rues commerçantes du centre-ville de Cholet. Le site comprend aujourd'hui un ancien hôtel-restaurant, une ancienne brocante, des bâtiments comprenant des commerces en rez-de-chaussée et des appartements à l'étage. Aujourd'hui dé-qualifié, dans un environnement bâti aux caractéristiques patrimoniales intéressantes, l'impact visuel de l'îlot altère l'image de l'espace public et du centre-ville depuis plusieurs décennies. À noter que cet îlot est également compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

Les enjeux et objectifs stratégiques poursuivis pour la transformation du site :

- Un enjeu d'habitat, par sa localisation et son potentiel : des logements abordables et accessibles ;
- Un enjeu de valorisation patrimoniale / architecturale et d'identité : parvis de l'église Notre-Dame ;
- Un enjeu de mixité fonctionnelle lié à la recomposition urbaine : tertiaire/services/restauration.

Enfin, la collectivité est engagée dans un programme de renouvellement urbain et paysager sur l**e quartier Favreau-Les Mauges**, opération qui a débuté en 2016 et dont la programmation est prévue sur 5 ans. Le projet porte sur l'habitat, les espaces et équipements publics ainsi que sur le commerce, afin d'accompagner le développement du centre Le Parc – Les Roches. Ce programme répond à 2 objectifs : améliorer le cadre de vie et la qualité des logements, conforter le rayonnement de la Maison de l'Enfance.

Cet équipement accueille des enfants bien au-delà de Favreau-Les Mauges. En réhabilitant ce bâtiment, la collectivité cherche donc à renforcer son attractivité à l'échelle de la ville tout entière, et à cultiver la mixité des publics au sein du quartier. Ce programme de renouvellement urbain est soutenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER).



Ce quartier fait partie des 4 quartiers prioritaires inscrits, avec Jean Monnet, Bretagne-Bostangis, et Colline-Villeneuve, au Contrat de Ville 2015-2020.

L'ensemble de ces démarches ont mené, sur plusieurs quartiers et ilots de la ville, à réaliser des études et analyses :

- Une étude pré-opérationnelle OPAH-RU[10] sur le secteur prioritaire d'intervention du centre-ville[11] ;
- Une étude préalable pour l'aménagement du quartier de la gare[12] ;
- Un diagnostic patrimonial sur l'ilot de la Boule d'Or ;
- Une étude d'opportunité pour la réalisation d'une maison de santé ;
- Une étude économique sur l'ilot de la Boule d'Or et l'ancienne Clinique Saint-Luc ;
- Une étude d'opportunité pour la redéfinition d'une programmation de l'ancien cinéma Le Rex ;
- Une étude des flux de déplacements en centre-ville.

Ces analyses ont permis de définir des secteurs d'intervention (voir carte page suivante) :

- Un périmètre d'intervention prioritaire « centre-ville » correspondant au centre-ville historique de Cholet et s'appuyant sur le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU ;
- Un périmètre d'intervention prioritaire « Gare ».

10 *Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat -Renouvellement Urbain. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Chaque Opah se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.*

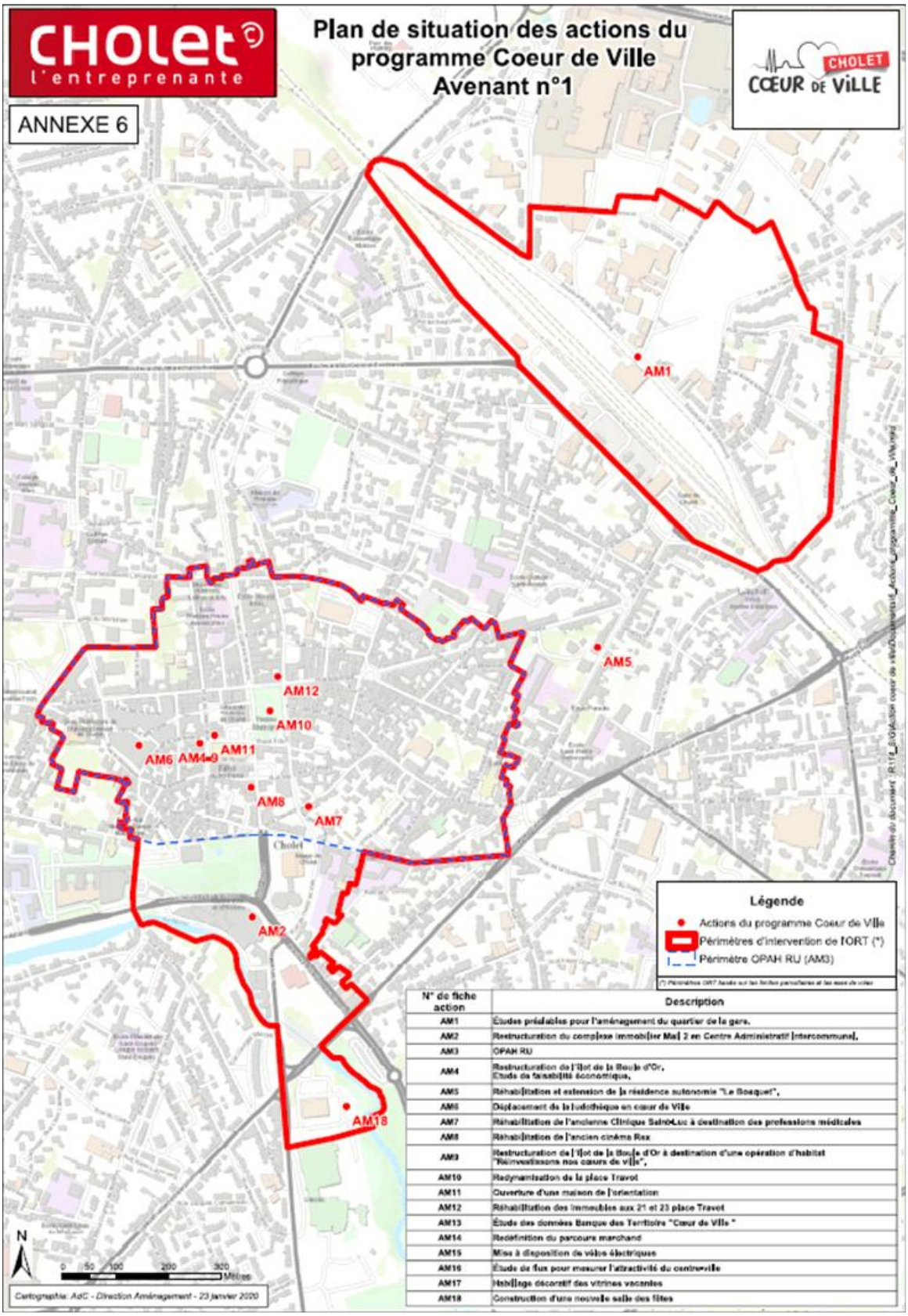
11 *Le bilan du diagnostic commercial centre-ville figure au chapitre III.H du présent document.*

12 *Le bilan du diagnostic Gare figure au chapitre VI.D du présent document.*

Elles ont également mené à la réalisation de fiches « actions » (reportées sur la carte ci-après) :

N° de fiche action	Description
AM1	Études préalables pour l'aménagement du quartier de la gare.
AM2	Restructuration du complexe immobilier Mail 2 en Centre Administratif Intercommunal.
AM3	OPAH RU
AM4	Restructuration de l'îlot de la Boule d'Or. Étude de faisabilité économique.
AM5	Réhabilitation et extension de la résidence autonomie "Le Bosquet".
AM6	Déplacement de la ludothèque en cœur de Ville
AM7	Réhabilitation de l'ancienne Clinique Saint-Luc à destination des professions médicales
AM8	Réhabilitation de l'ancien cinéma Rex
AM9	Restructuration de l'îlot de la Boule d'Or à destination d'une opération d'habitat "Réinvestissons nos cœurs de ville".
AM10	Redynamisation de la place Travot
AM11	Ouverture d'une maison de l'orientation
AM12	Réhabilitation des immeubles aux 21 et 23 place Travot
AM13	Étude des données Banque des Territoire "Cœur de Ville "
AM14	Redéfinition du parcours marchand
AM15	Mise à disposition de vélos électriques
AM16	Étude de flux pour mesurer l'attractivité du centre-ville
AM17	Habillage décoratif des vitrines vacantes
AM18	Construction d'une nouvelle salle des fêtes

L'un des enjeux du présent PLUi-H est de prendre en compte l'ensemble de ces démarches et de permettre, d'un point de vue réglementaire, la réalisation de ces opérations sur le long terme.



N° de fiche action	Description
AM1	Études préalables pour l'aménagement du quartier de la gare.
AM2	Restructuration du complexe immobilier Mail 2 en Centre Administratif Intercommunal.
AM3	OPAH RU
AM4	Restructuration de l'îlot de la Boule d'Or. Etude de faisabilité économique.
AM5	Réhabilitation et extension de la résidence autonomie "Le Bosquet".
AM6	Déplacement de la ludothèque en coeur de Ville
AM7	Réhabilitation de l'ancienne Clinique Saint-Luc à destination des professions médicales
AM8	Réhabilitation de l'ancien cinéma Rex
AM9	Restructuration de l'îlot de la Boule d'Or à destination d'une opération d'habitat "Réinventons nos coeurs de ville".
AM10	Redynamisation de la place Travot
AM11	Ouverture d'une maison de l'orientation
AM12	Réhabilitation des immeubles aux 21 et 23 place Travot
AM13	Étude des données Banque des Territoire "Coeur de Ville "
AM14	Redéfinition du parcours marchand
AM15	Mise à disposition de vélos électriques
AM16	Étude de flux pour mesurer l'attractivité du centre-ville
AM17	Habillage décoratif des vitrines vacantes
AM18	Construction d'une nouvelle salle des fêtes

E. Synthèse | Développement urbain

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une armature urbaine composée de 2 villes jouant le rôle de pôles structurants pour l'Agglomération : Cholet et Lys-Haut-Layon (commune déléguée de Vihiers-Le Voide-Saint Hilaire), puis de communes périurbaines • Des morphologies et typologies urbaines distinctes mais qui concernent toutes les communes : • Un noyau historique / cœur de ville ou de bourg dense, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services, composé d'un tissu ancien plutôt resserré et à vocation patrimoniale • Un pourtour / des extensions à vocation principale d'habitat et d'équipements, composé d'un tissu urbain récent plutôt relâché et à vocation plutôt pavillonnaire • Des secteurs ou îlots à vocation principale d'habitat composé d'un tissu urbain récent plutôt dense, de grande hauteur, et à vocation plutôt collective • Des secteurs ou ilots à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, de bureaux), souvent monofonctionnels • Des hameaux ruraux ou écarts composant un habitat diffus et/ ou des sites d'exploitation agricole ou viticole ponctuant le territoire	• Une évolution urbaine exponentielle depuis 30 ans, traduite par un processus de périurbanisation, consommateur d'espaces agricoles et naturels, et de mitage de l'espace rural • Un tissu urbain récent monolithique avec une faible diversification architecturale avec la prédominance de maisons individuelles standardisées qui participent à la banalisation des paysages urbains • Un déficit d'intégration paysagère des opérations d'extension de l'urbanisation notamment en franges des espaces agricoles et naturels
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Des orientations du SCoT en faveur : • D'un rééquilibrage de la production de logements en termes de répartition spatiale et de diversité des formes urbaines et de mixité du bâti • De la limitation des extensions urbaines en privilégiant le renouvellement urbain et la densification du tissu existant • De la recherche de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale et de la performance énergétique	• Des contraintes physiques, agricoles, naturelles et fonctionnelles qui influencent le développement du territoire et qu'il est nécessaire d'interroger et/ou de prendre en compte avant tout projet d'aménagement
ENJEUX	
• Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT • Décliner l'armature territoriale prévue par le SCoT à même de porter le projet communautaire et à le préciser dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale • Identifier les « enveloppes urbaines » et leurs potentialités en intensification (potentiel disponible / de mutation / d'optimisation) et les besoins en extension • Prendre en compte les dispositions du SCoT qui favorisent la maîtrise de la consommation d'espace	

III. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE

L'analyse de la consommation d'espace mobilise la délimitation préalable des espaces déjà urbanisés, autrement nommée " enveloppe urbaine ". Elle fixe une " frontière " aux espaces bâtis, à l'intérieur de laquelle il est possible d'identifier les espaces libres pouvant être urbanisés.

L'enjeu de la délimitation de l'enveloppe urbaine est ainsi d'encourager notamment au comblement des dents creuses et à la mobilisation des friches en opération de renouvellement urbain.

A. Délimitation des enveloppes urbaines

La délimitation des enveloppes urbaines du PLUi-H reprend tels quels les périmètres inscrits dans la dernière évolution du SCoT. Après avoir été approuvé le 17 février 2020, ce dernier a en effet été modifié en date du 21 avril 2025, afin notamment de mettre à jour la définition et la délimitation des enveloppes urbaines eu égard à la situation de l'urbanisation au 1er janvier 2021.

La méthodologie présentée ici et déployée dans le SCoT a été interrogée pour tenir compte de l'expertise de groupes de réflexion (Club PLUi) et de structures d'accompagnement des collectivités (CEREMA).
La définition des enveloppes urbaines est ainsi basée sur l'exploitation :

- des plans parcellaires du cadastre,
- de la photographie aérienne la plus récente (2020),
- des bases de données foncières et pour identifier les terrains bâtis et artificialisés,
- des données provenant de Cholet Agglomération (permis d'aménager, permis de construire, travaux de viabilisation) permettant de repérer les terrains en transformation urbaine avant 2021,
- des relevés SIG des infrastructures et réseaux (voiries, réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité) pour confirmer l'intégration de certains secteurs dans l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine comprend toute surface construite ou artificialisée. Elle ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées des documents d'urbanisme et cartes communales existants, s'avérant parfois plus large.

La délimitation des enveloppes urbaines inclut :

- les espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus (jardins partagés, golf),
- les secteurs en cours d'aménagement où les travaux sont suffisamment avancés pour garantir l'irréversibilité de l'usage (viabilisation des lotissements, réseaux et voiries posés). Les équipements publics imperméabilisés (stades, piscines, parkings relais) sont comptabilisés, sauf lorsqu'ils sont situés en secteur isolé sans urbanisation adjacente.
- les zones construites ou imperméabilisées en continuité directe avec les espaces bâtis.
- les espaces nécessaires au fonctionnement des bâtiments (voies d'accès, parkings, places, cours, zones techniques).
- les jardins publics aménagés et autres espaces de loisirs urbains (golf, etc).
- les secteurs en cours d'aménagement où les travaux sont suffisamment avancés pour garantir l'irréversibilité de l'usage (viabilisation des lotissements, réseaux et voiries posés dans les ZAC).
- les zones d'activités économiques sont prises en compte en fonction de leur état d'occupation au 1er janvier 2021 (intégration des zones viabilisées même partiellement bâties).

La délimitation des enveloppes urbaines n'inclut pas, notamment :

- les espaces bâtis dit " traditionnels " (bâti ancien peu dense) dont l'accroche aux espaces bâtis contiguës est relative,
- les secteurs à urbanisation diffuse avec un faible taux de construction,

- les parcelles en continuité de l'enveloppe urbaine justifiant d'un usage agricole professionnel avéré en 2021 (cette clause prévaut sur les dispositions suivantes),
- les espaces à usage agricole en attente de mutation,
- les franges urbaines composées de grands jardins ou d'espaces paysagers ouverts (Parc Oriental et jardin du Château Colbert), sauf si elles sont clairement intégrées dans un tissu urbanisé continu.

<u>Cas particulier d'espaces non aménagés (ou gisements fonciers) dans l'enveloppe urbaine :</u>
Lorsque le gisement jouxte les espaces naturels ou agricoles :

- si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il est inclus dans l'enveloppe urbaine (cas 1),
- sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur. Il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine (cas 2).

Extrait du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

Cas 1

Cas 2

En complément, il convient d'ajouter des précisions pour certaines opérations :

- Dans le cas des lotissements, l'assiette foncière du projet est considérée comme consommée dès l'étape de viabilisation.
- Pour les opérations qui font l'objet de tranches d'aménagement, la consommation foncière est calculée pour la viabilisation de chaque tranche. Pour les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTECT) en décembre 2023 traite de la prise en compte des zones et secteurs d'aménagement. Celui-ci indique ainsi que pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de la création d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. Ainsi, par exemple, la consommation d'espace d'une ZAC dont les travaux portant sur un périmètre total de 20 ha en ENAF ont commencé en 2018, ne sera pas comptabilisée sur la décade 2021-2031, même si les travaux se poursuivent sur plusieurs années. Les ZAC dont au moins une des tranches a démarré avant le 1er janvier 2021 sont donc intégrées dans l'enveloppe urbaine dans leur totalité. Toutefois, le décompte des tranches non engagées à cette date ne sera pas intégré dans la consommation passée au PLUi-H, évitant ainsi une sur-évaluation de l'artificialisation.

B. Méthodologie de calcul de la consommation d'espace

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prescrit de présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prescrit de diviser par deux la consommation foncière entre la décennie 2021-2031 et la décennie 2011-2021.

La projection foncière du PLUi-H a été réalisée sur la base de la consommation d'espace effective sur la décennie 2011-2021 et non sur celle relative à la décennie 2014-2024. En effet, d'une part, les photos aériennes n'étaient pas disponibles jusqu'en 2024 au moment de la définition de la stratégie foncière du PLUi-H et d'autre part, ce choix facilite la juste application de la règle de diminution de la consommation foncière de 50 % issue de la Loi Climat et Résilience. Ainsi, bien que le PLUi-H sera en application sur la période 2026-2041, il octroie des surfaces à urbaniser sur la double décennie 2021-2041, en y décomptant les surfaces urbanisées entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2026.

1. La méthode issue de l'observatoire local du foncier

Cette méthode se base sur une exploitation cartographique des prises de vues aériennes des années 2011 et 2021, complétée par les plans parcellaires cadastraux et précisée par les documents d'urbanisme communaux lorsqu'ils existent.

La photographie aérienne sert de base pour déterminer la nature de l'occupation du sol selon un critère physique (parcelle bâtie ou aménagée, utilité agricole). La comparaison avec les documents d'urbanisme permet de préciser la vocation de l'occupation (activités, habitat, etc.).

L'occupation du sol a été classifiée suivant les typologies suivantes :

- habitat ;
- économie
- équipements ;
- infrastructures.

L'habitat et l'économie forment l'espace aggloméré des bourgs :

- L'habitat est formé des centres-bourgs et des quartiers anciens denses, ainsi que des zones d'habitat pavillonnaires situées autour du centre ancien : lotissements et zones d'habitat mixtes.
- L'économie comprend les zones spécifiquement affectées à l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou commerciales. Ces zones sont implicitement entendues comme les zones d'activités relativement récentes et situées en périphérie des bourgs ou spécifiquement affectées lors de leur création à cette vocation. *A contrario*, les commerces et activités situés dans les centres urbains ou bourgs ou dans les zones pavillonnaires sont englobés dans la nature prédominante du secteur.

Les équipements regroupent des équipements situés dans et en dehors de l'espace aggloméré. On y retrouve les équipements sportifs (terrains de foot, de tennis, etc.), de loisirs (aérodrome, golf, hippodrome, cynodrome, etc.), touristiques (Parc Oriental de Maulévrier, etc.). Y sont également inclus les équipements techniques (déchèteries, stations d'épuration) et les cimetières lorsqu'ils sont positionnés en dehors de l'espace aggloméré.

Les infrastructures comprennent les réseaux routiers et ferroviaires et les espaces associés (zones de remblais, giratoires, aires d'autoroute, etc.).

Pour l'ensemble des 4 typologies d'occupation du sol indiquées plus haut, est considérée comme consommée toute surface ou parcelle précédemment naturelle, agricole ou forestière, ayant fait l'objet soit d'une construction, soit d'un aménagement : desserte par une voie, aménagement d'un équipement ou même d'un espace vert urbain (exemple du parc du Menhir à Cholet). En sont donc exclues les zones classifiées à urbaniser (AU) dans les PLU mais non-aménagées et/ou ayant conservé leur usage agricole. L'ensemble des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont au moins une des tranches a démarré au 1er janvier 2021 sont intégrées dans l'enveloppe urbaine des communes. Toutefois, leurs tranches non démarrées à cette date ne sont pas considérées comme " consommées ", afin de ne pas venir augmenter les chiffres de consommation d'espace passés, mais de correspondre au plus juste à la réalité de l'occupation du sol à un instant donné.

	Période 2011-2021	
	Évolution	Conso/an
Habitat	205,5	20,5
Économie	176,1	17,6
Infrastructures	36,3	3,6
Équipements	16,0	1,6
TOTAL	433,9	43,4

Source : Cholet Agglomération

2. La méthode issue de l'observatoire national de l'artificialisation des sols

Les fichiers fonciers sont une base de données retraitée par le Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) à partir des données " MAJIC ". Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009 et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces NAF. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, ces évolutions se retrouvent dans la base.

Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation d'espace. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage.

Ainsi, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. En particulier, ne sont pas cadastrés les " voies publiques " : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux. Les chiffres produits reprennent ainsi la consommation des espaces NAF qui a lieu sur l'espace cadastré : la consommation de l'espace non-cadastré (cependant minime) n'est pas observée.

En outre, les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, etc.) étant exonérés de taxe foncière, les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.

Il est à noter que certaines parcelles ont leur somme des surfaces différentes de la surface totale de la parcelle. En d'autres termes, la somme des parties est différente de l'enveloppe. Il est donc nécessaire de traiter ces cas particuliers, notamment en leur assignant la surface la plus proche de la surface géométrique.

Enfin, les bâtiments agricoles ne sont pas pris en compte car non soumis à la taxe foncière.

	Période 2011-2021	
	Évolution	Conso/an
Habitat	237,4	23,7
Activité	98,7	9,9
Mixte	5,6	0,6
Infrastructures	64,2	6,4
Inconnu	9,3	0,9
TOTAL	415,2	41,5

Source : Portail national de l'artificialisation

C. Bilan de la consommation d'espace

En dépit des inconvénients de la méthode issue des fichiers fonciers évoquées ci-dessus, Cholet Agglomération a néanmoins choisi de sélectionner celle-ci pour analyser la consommation foncière passée du territoire, considérant qu'elle a le mérite de permettre des comparaisons à l'échelle départementale, régionale et même nationale. Elle est ainsi notamment utilisée par la Conférence Régionale des SCoT des Pays de la Loire dans le cadre des travaux préparatoires à la « Climatisation » du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Il est à noter que vis-à-vis de calcul issu de l'observatoire local du foncier, cette méthode atténue d'environ 20 hectares la consommation foncière du territoire.

Ainsi, elle considère que 415 ha ont été grignotés sur l'espace naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021, soit une consommation moyenne de 41,5 ha/an.

L'habitat est le principal moteur de la consommation foncière en représentant quasiment la moitié de la consommation totale à l'échelle de Cholet Agglomération (57 %), soit 237 ha. L'activité est le deuxième moteur de la consommation foncière avec 99 ha d'espaces consommés (24 %).

La consommation foncière générée par les infrastructures (64 ha, soit 15 % du total) est liée à la création du contournement nord de Saint-Léger-sous-Cholet (RD 15), mais surtout au réaménagement de l'axe routier Cholet-Saumur (RD 960) : créneaux de dépassement à 2x2 voies entre Vihiers et Coron, ainsi qu'entre Coron et Vezins, passage à 3 voies entre Trémont et Concourson-sur-Layon.

Enfin, les catégories " mixte " et " inconnu " (15 ha, soit 4 % du total) correspondent soit à des espaces interstitiels localisés aux confins de l'habitat et de l'économie, soit à des équipements (salles polyvalentes, parkings, cimetières, etc.).

Bien que l'occupation des sols entre 2011 et 2021 montre une réduction des surfaces consacrées aux espaces naturels, agricoles ou forestiers et une progression des surfaces urbanisées, les grands équilibres entre les espaces non artificialisés et les espaces urbanisés ont été préservés sur cette période, les espaces agricoles, naturels et forestiers restant prédominants.

Focus sur la consommation d'espace 2014-2024 :

Comme évoqué plus haut, l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prescrit de présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan, soit en l'occurrence entre 2014 et 2024.

L'observatoire local du foncier n'a pu procéder à cette analyse puisque le millésime 2024 de la vue aérienne n'est pas encore disponible. En conséquence, seuls peuvent être indiqués ici les chiffres issus de l'observatoire national de l'artificialisation des sols.

	Période 2014-2024	
	Évolution	Conso/an
Habitat	182,7	18,3
Activité	100,4	10,0
Mixte	4,0	0,4
Infrastructures	39,4	3,9
Inconnu	5,7	0,6
TOTAL	**332,2**	**33,2**

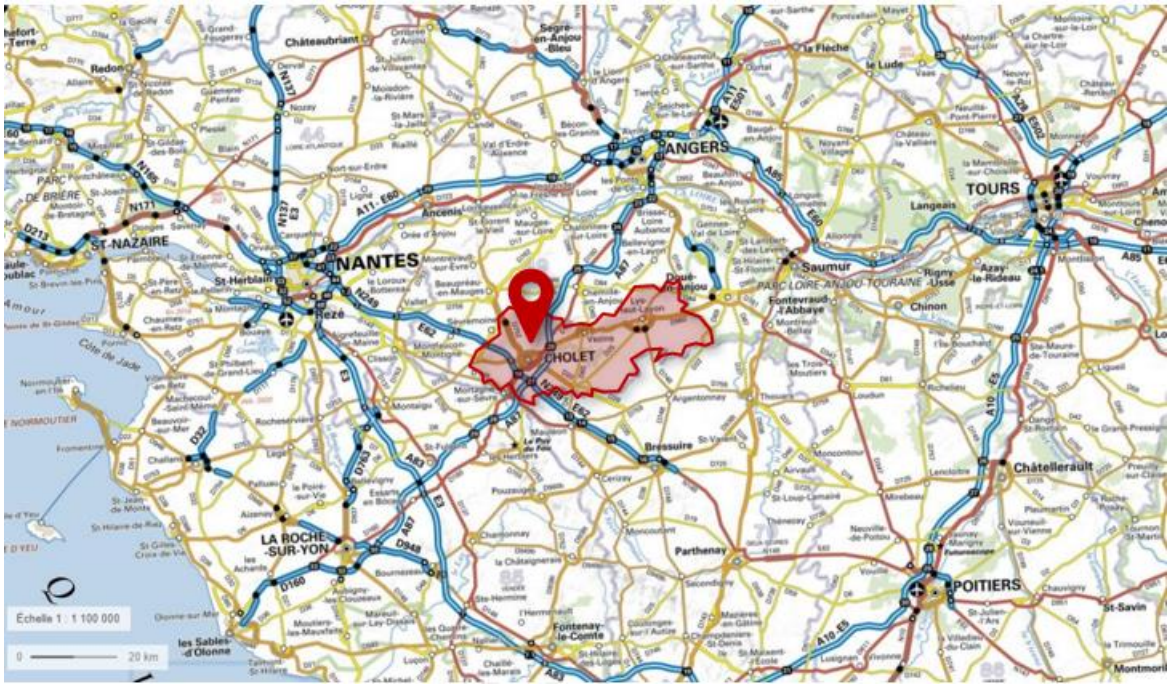
Source : Portail national de l'artificialisation

La consommation foncière a ainsi ralenti de 20 % entre la décennie 2011-2021 et la décennie 2014-2024, avec notamment un recul notable sur le volet habitat. Ce fléchissement est lié à l'évolution de la conjoncture nationale et internationale à l'aube de la décennie 2020 (pandémie et récession de 2020, crise énergétique de 2022, hausse des prix des matières premières, etc.), phénomènes qui ont freiné le secteur de la construction.

IV. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS

A. Une position favorable dans le maillage viaire régional

Le réseau routier (source : IGN)



Cholet Agglomération occupe u**ne position stratégique favorable à équidistance des métropoles régionales** d'Angers et de Nantes, et au cœur d'un réseau **routier et ferroviaire d'importance régionale** :

- **L'autoroute A87** Angers-La Roche-sur-Yon, qui la place à moins d'une heure de route de ces deux villes depuis les échangeurs n°26 et 27 situés à l'Est et au Sud de la ville de Cholet ;
- **La route nationale RN249** (2x2 voies), qui la place à 50 minutes de route de Nantes depuis l'échangeur n°8 au Nord-Ouest, et à 2 heures de route environ de Poitiers depuis l'échangeur n°11 au Sud-Ouest ;
- **La route départementale RD960**, qui la place à 1 heure environ de Saumur vers l'Est et relie Cholet aux communes de Nuaillé, Vezins, Coron et Vihiers ;
- **La gare de Cholet,** qui relie l'agglomération aux villes de Nantes (52 minutes) et Angers (40 minutes) par des trains TER, à partir desquelles la liaison est assurée pour Paris en TGV.

Depuis 2003, la ville est également connectée à l'**autoroute A83** (Nantes-Niort), qui la place à 3 heures de route de Bordeaux, soit à distance égale de Paris.

Le territoire est également maillé d'un réseau de routes départementales qui assurent les liaisons entre les pôles et les communes, depuis le périphérique choletais :

- La RD753, axe Est-Ouest desservant La Séguinière et La Romagne ;
- La RD752, axe Nord-Sud desservant Saint-Léger-sous-Cholet et Bégrolles-en-Mauges ;
- La RD160, axe Sud-Ouest/Nord-Est desservant Trémentines ;
- La RD20, axe Nord-Ouest/Sud-Est desservant Maulévrier.

Le réseau, hiérarchisé, se compose donc de la manière suivante :

- **D'un réseau primaire**, correspondant à l'autoroute A87 Angers-La-Roche-sur-Yon et à la route nationale RN249 Nantes-Poitiers. Ces voies de transit supportent la majorité du trafic routier et constituent les principaux points d'entrée et de sortie du territoire communautaire vers les territoires limitrophes. Il s'agit d'axes structurants pour les flux de transit et économiques puisque la majorité des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services rassemblées en zones et parcs d'activités s'y concentrent à proximité. Ces deux axes sont identifiés au titre du **réseau national 2x2 voies** par le Schéma routier départemental, auxquels s'ajoutent les RD752 et RD960.

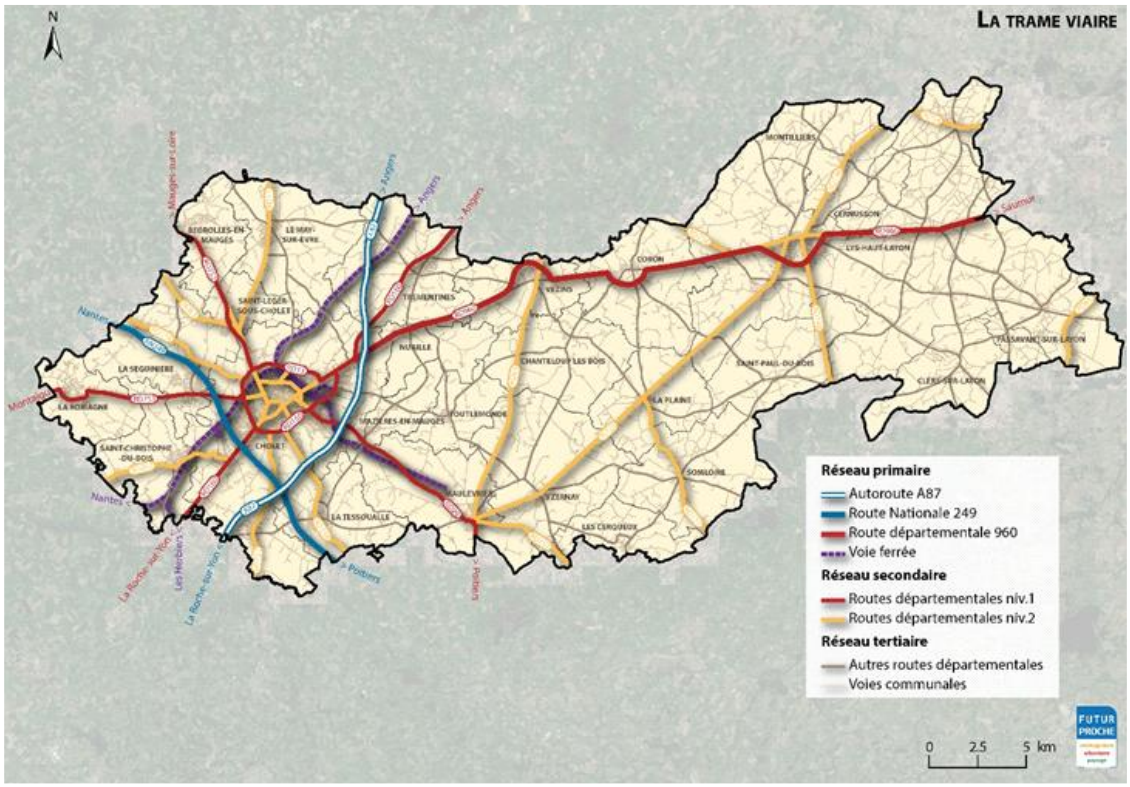
- **D'un réseau secondaire**, correspondant aux routes départementales (notamment RD160, RD753 et RD20) complétant le réseau primaire en ce qu'il assure également les entrées et sorties du territoire en convergence avec la ville de Cholet et son périphérique. Ces routes sont pratiquées par les véhicules lourds des activités économiques, les véhicules légers des actifs et des habitants des communes, mais aussi par les engins des exploitants agricoles et parfois même par les vélos. Certaines de ces routes présentent des dangers du fait notamment de la multiplicité des types de trafics qu'elles supportent.

  Selon le Schéma routier départemental, les RD753, RD160 et RD20, appartiennent au réseau structurant de niveau 1 comprenant les anciennes routes nationales qui assurent la desserte des territoires à partir du réseau autoroutier. Ce réseau contribue aux échanges interrégionaux et assure un grand contournement de l'agglomération Choletaise. Son objectif est d'assurer les liaisons économiques et administratives avec les départements voisins, entre les agglomérations de la périphérie du département et Angers.

  Les RD15 (Saint-Léger-sous-Cholet – Le May-sur-Èvre) et RD258 (Cholet-La Tessoualle) appartiennent au réseau structurant de niveau 2. De la classification de ces différents axes routiers au Schéma routier départemental dépend l'application du règlement de voirie départementale adopté le 16 décembre 2008.

- **D'un réseau tertiaire**, correspondant aux voies communales, aux chemins ruraux et aux voies de desserte des hameaux et écarts. Ces voies sont empruntées essentiellement par les habitants des communes. Parfois voies sans issues en milieu rural, certaines de ces voies rurales demeurent peu carrossables car également pratiquées par les engins et machines agricoles, mais restent privilégiées pour la création de liaisons douces et itinéraires de randonnées.

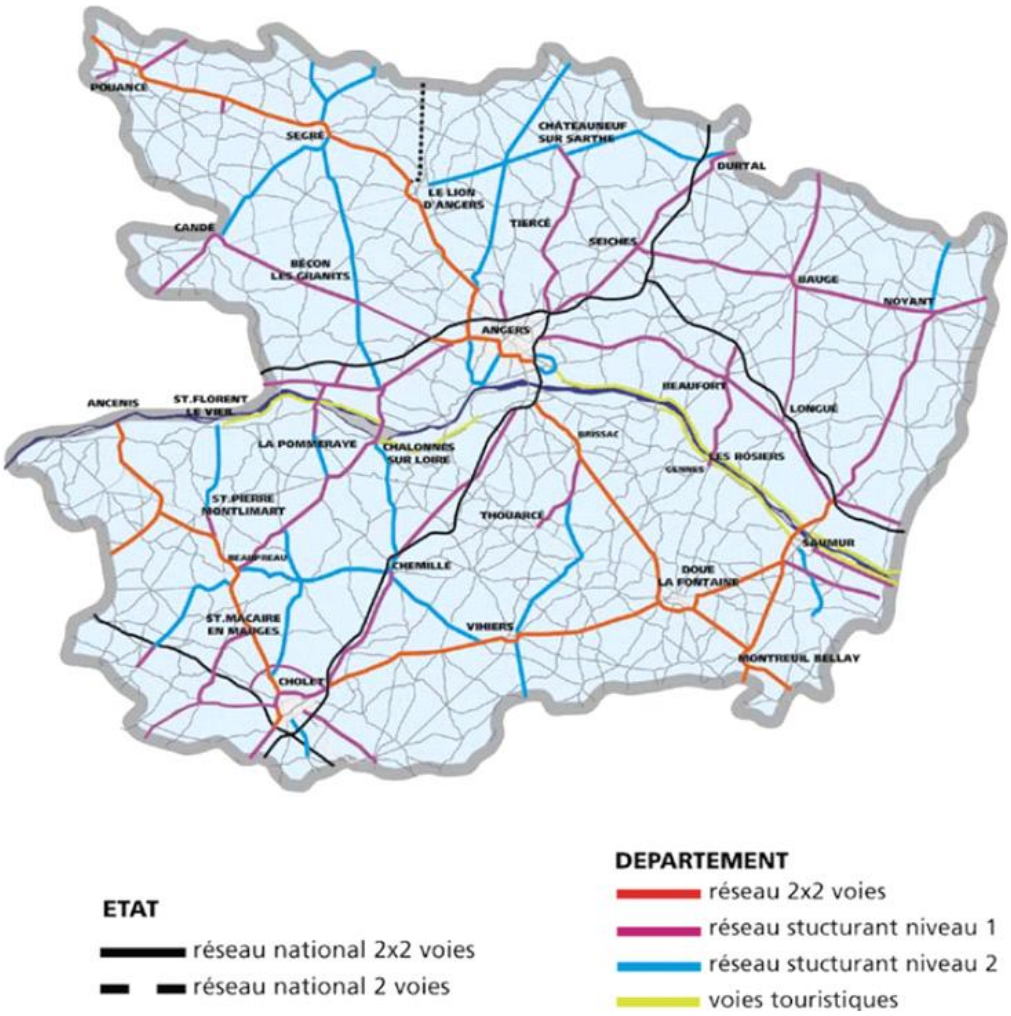
La hiérarchisation de la trame viaire (source : IGN / Schéma routier départemental de Maine-et-Loire)



Ces voies convergent vers la rocade urbaine de Cholet, aménagée en 2x2 voies, constituée des RD160 au Sud et à L'est, et RD13 au Nord et à l'Ouest. Cette rocade remplit la fonction de contournement pour le trafic de transit dans la partie Nord et de boulevard urbain dans la partie Sud (vitesse limitée à 70 km/h au Nord, 50 km/h au Sud).

Emprunté notamment par les usagers de l'axe Tours-Saumur-Nantes, le périphérique Nord est au cœur d'une **réflexion visant à renforcer le jalonnement et l'organisation du trafic** afin de mieux utiliser l'A87 et la RN249 pour le transit, notamment de poids lourds.

Le classement des voies dans le Maine-et-Loire (source : règlement de voirie départemental)



Ainsi, certains dysfonctionnements peuvent être pointés :

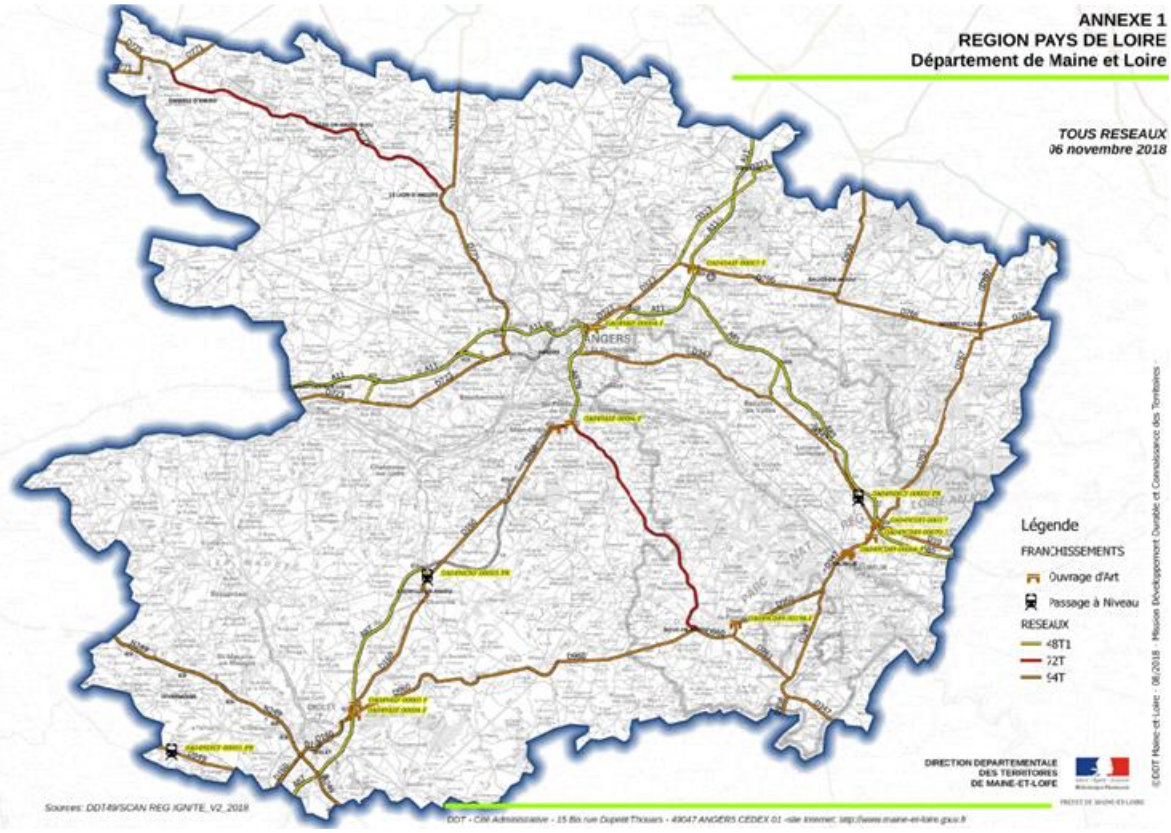
- L'organisation « en étoile » de la voirie et sa convergence vers Cholet et les zones d'activités est un atout indéniable en termes d'emplois, d'équipements et de services pour le développement de la polarité. Néanmoins, ajoutée à l'augmentation et à la multiplicité du trafic liées au développement de l'urbanisation et de la périurbanisation, cette organisation tend à renforcer les phénomènes « d'entonnoirs », notamment aux heures de pointe.
- Les routes départementales enregistrent des trafics importants de véhicules légers et de poids lourds en traversée de bourg. Des opérations de requalification de voiries ont été menées dans de nombreux centre-bourgs permettant d'améliorer le trafic, la sécurité et le confort des usagers, avec la contrainte toutefois de devoir tenir compte du passage des convois exceptionnels qui atténue les bénéfices de ces aménagements. Le franchissement de ces voies reste donc difficile et parfois dangereux par l'importance du trafic, la vitesse et l'absence de traitement des carrefours en lien avec les voies communales ou résidentielles qui s'y connectent.
- La perception des entrées de ville est fortement impactée par la traversée de ces voies de communication, notamment les principales lorsqu'elles se doublent de zones d'activités économiques. Leur inscription dans le paysage urbain est très présente et peu intégrée à la trame paysagère et rurale qu'elles jouxtent. Leur rôle d'introduction à l'agglomération est assuré de manière assez peu qualitative.
- La topographie des lieux, la présence de coupures fonctionnelles, le développement linéaire de l'urbanisation et surtout son évolution rapide constituent autant d'éléments aboutissant aujourd'hui au constat que les liaisons interquartiers et les alternatives aux routes départementales pour d'autres modes de déplacements que les véhicules motorisés font défaut.

Ces voies constituent également des **itinéraires de convois exceptionnels** :

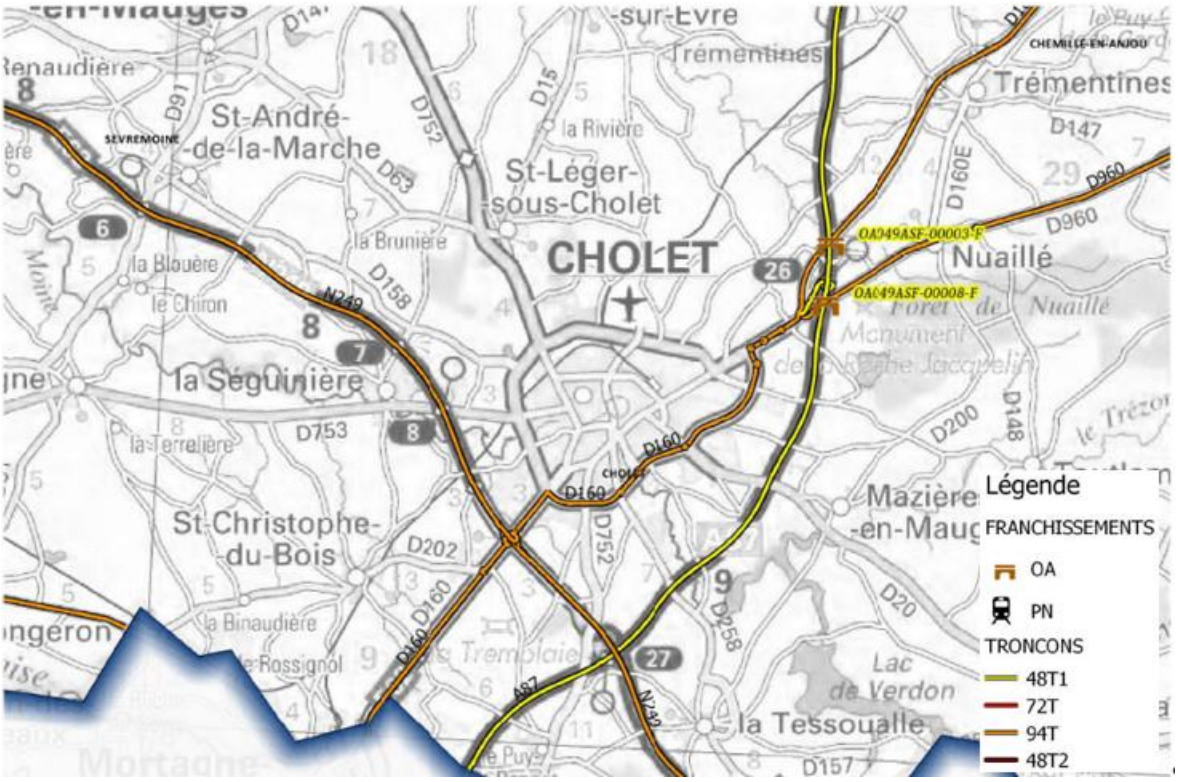
- Les RD160 et RD960 appartiennent au réseau 120 T/94 T/72 T/48 T-1/48 T-2
- La RN249 appartient au réseau 94 T/72 T/48 T-1/48 T-2

- L'A87 appartient au réseau 48 T-1.

Les itinéraires de convois exceptionnels en Maine et Loire (source : DDT49)



Les itinéraires de convois exceptionnels : Zoom sur le franchissement de Cholet (source : DDT49)



Enfin certaines de ces routes sont identifiées **au titre de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme** qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Sur le territoire du Choletais :

- L'autoroute A87 (Cholet, Trémentines) ;
- La route Nationale RN249 (Cholet, La Séguinière, La Tessoualle) :
- Les RD160 (Cholet, Trémentines) et RD960 (Cernusson, Cholet, Coron, Lys-Haut-Layon, Nuaillé, Trémentines, Vezins) en tant que routes classées à grande circulation ;

Sont concernées par l'application de cette disposition.

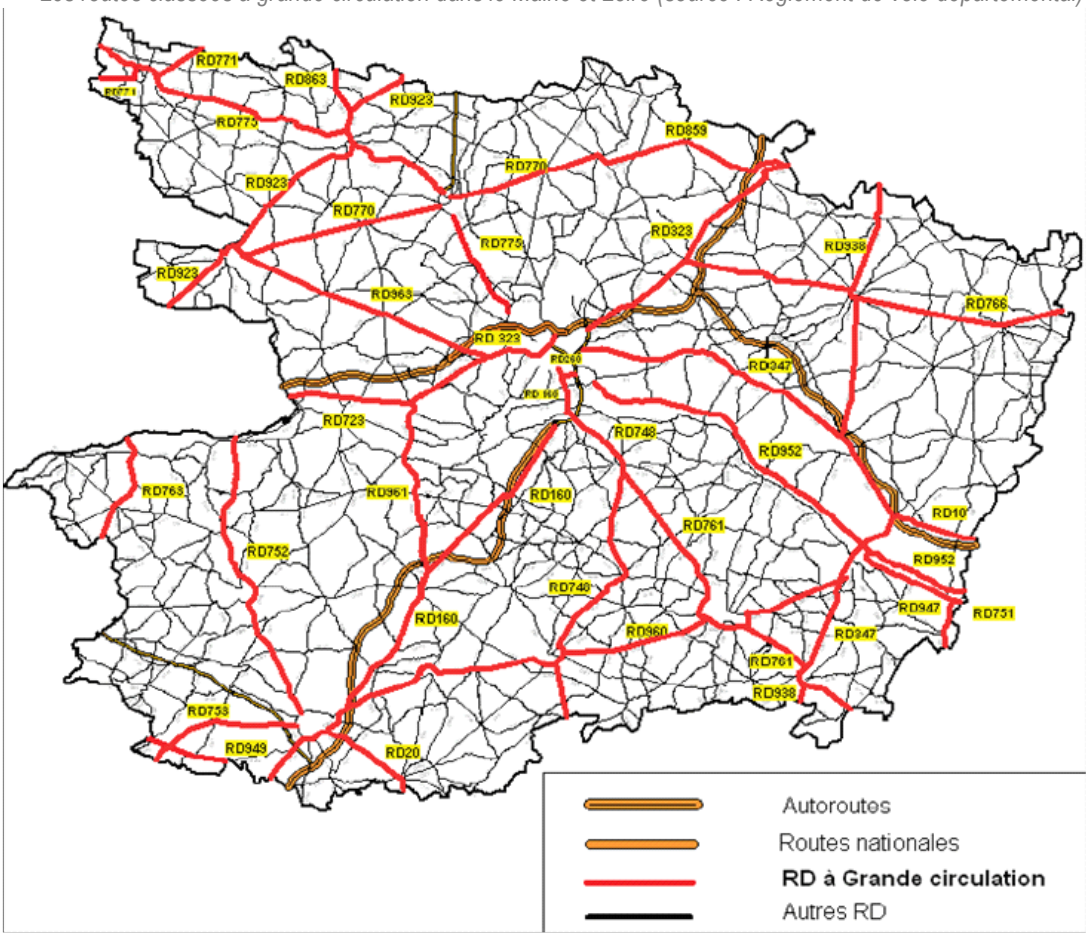
D'autre part, les voies suivantes qui étaient précédemment concernées ne sont plus classées au titre des voies à grande circulation :

- RD752 (Bégrolles-en-Mauges, Cholet)
- RD13 (Cholet)
- RD20 (Cholet, Maulévrier, Mazières-en-Mauges)
- RD753 (Cholet, La Romagne, La Séguiniere)
- RD748 (Lys-Haut-Layon, Montilliers, Saint-Paul-du-Bois)
- RD960 (Vezins)

Des aménagements ont été réalisés sur le réseau de Cholet Agglomération, appuyé sur un schéma routier (2013-2018) qui vise à satisfaire plusieurs enjeux relatifs :

- aux liaisons régionales et interrégionales complémentaires au réseau autoroutier ;
- à l'accessibilité des agglomérations depuis les grands axes ;
- au développement équilibré du territoire.

Les routes classées à grande circulation dans le Maine et Loire (source : Règlement de voie départemental)



Afin d'améliorer la sécurité des usagers et les conditions de circulation, le Département a aménagé des zones de dépassement, des voies latérales et des carrefours pour sécuriser les dessertes locales, notamment la RD960, axe majeur qui relie les villes de Saumur et Cholet, et traverse Vezins, Coron, Trémont et Vihiers. Jusqu'à 11 000 véhicules empruntent chaque jour cet itinéraire, dont une forte proportion (18 %) de poids lourds.

Après la création de contournements des agglomérations de Vihiers, Vezins et Coron, et la réalisation de voies parallèles sur la section Coron-Coudray-Montbault, les travaux sur les sections Vihiers-Coron et Coron-Vezins ont été achevés. L'aménagement de la section de 7 km entre Vihiers et Coron à l'été 2018 a ainsi généré la sécurisation du carrefour du Coudray-Montbault par un giratoire, la réalisation d'un créneau de dépassement et de voies latérales.

L'aménagement de la section Coron–Vezins, a généré la réalisation de voies parallèles permettant les circulations agricoles et limitant les accès directs aux parcelles entre les deux giratoires existants de part et d'autre, aux extrémités des déviations de Vezins et Coron. L'objectif était de faire de la RD960 une route plus sure pour les utilisateurs : sécurisation des circulations agricoles et des dessertes locales tout en fluidifiant le trafic, notamment par la création d'une zone de dépassement à 2x2 voies de 2,5 km, dont l'aménagement s'est finalisé en décembre 2019

Ultime aménagement envisagé sur l'axe Cholet-Vihiers et attendu de longue date, le contournement de Nuaillé à 2 voies est entré en service à l'été 2023.

B. Un trafic routier important sur les grands axes

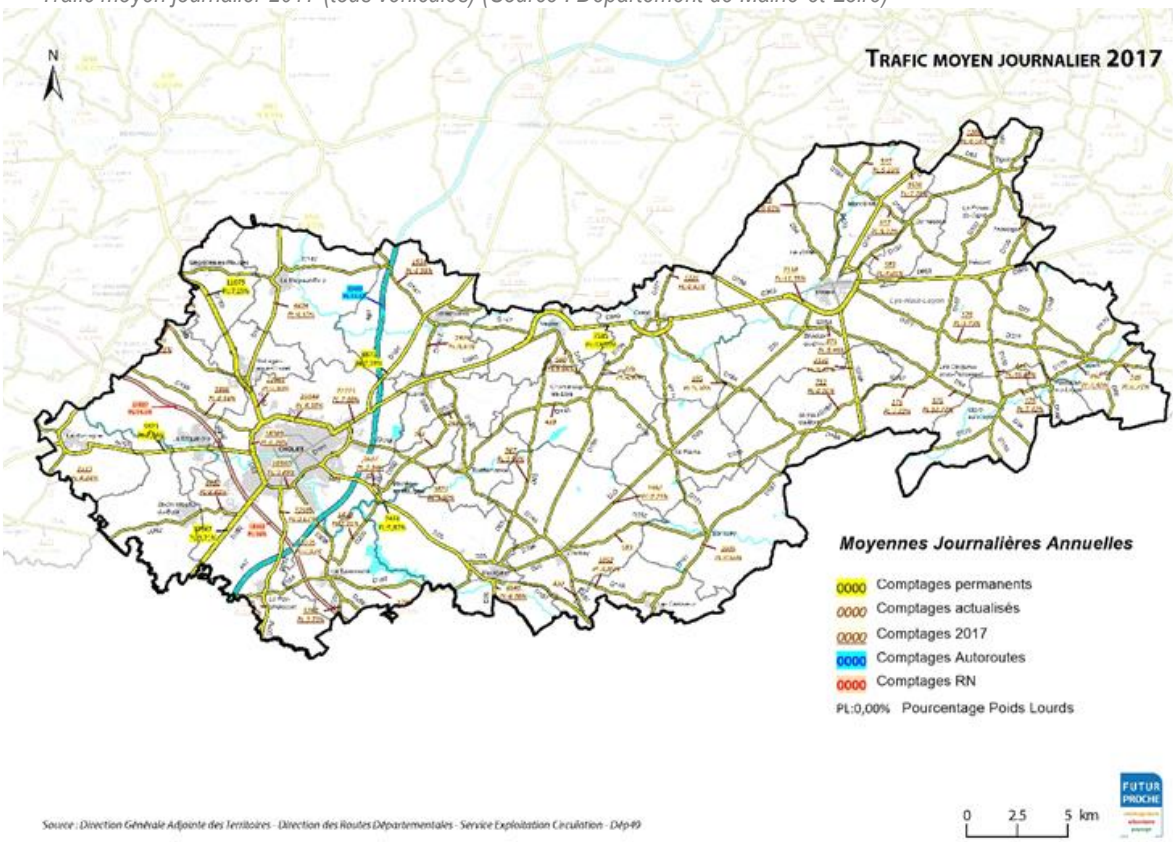
1. Des flux en augmentation pour les navettes domicile-travail

En France, la croissance du nombre de déplacements interurbains ou locaux est forte. En outre, leur longueur ne cesse d'augmenter et leurs motifs se complexifient. Cette hausse, principalement en véhicule particulier, s'accompagne d'un accroissement des distances parcourues suivant la dispersion des lieux d'activités, de résidences, d'achats et de loisirs. La circulation des marchandises à tous les stades de la fabrication et de la commercialisation augmente elle aussi, essentiellement par la route. Or, les poids lourds génèrent de nombreuses nuisances, notamment environnementales. Cholet Agglomération n'échappe pas à cette tendance.

En 2017, les trafics les plus importants (tous véhicules confondus) sont enregistrés sur :

- La route nationale RN249 qui enregistre des trafics de 18 000 à 28 000 véhicules jours ;
- L'autoroute A87 qui enregistre des trafics de 15 000 véhicules jours ;
- Les RD160 Sud (17 000 véhicules jours à l'entrée Ouest de Cholet) et RD752 Nord (11 000 véhicules jours à l'entrée Nord de Cholet) qui convergent toutes deux sur la voie de contournement Ouest de la ville (RD13) qui enregistre elle-même des trafics compris entre 18 000 et 25 000 véhicules jours ;
- Les RD20, RD160 et RD960 qui enregistrent des trafics compris entre 7 000 et 9 000 véhicules jours ;
- Les RD752 Sud et RD753 qui enregistrent des trafics compris entre 5 000 et 6 000 véhicules jours.

Trafic moyen journalier 2017 (tous véhicules) (Source : Département de Maine-et-Loire)



La même année, la proportion la plus importante du trafic Poids Lourds est enregistrée sur :

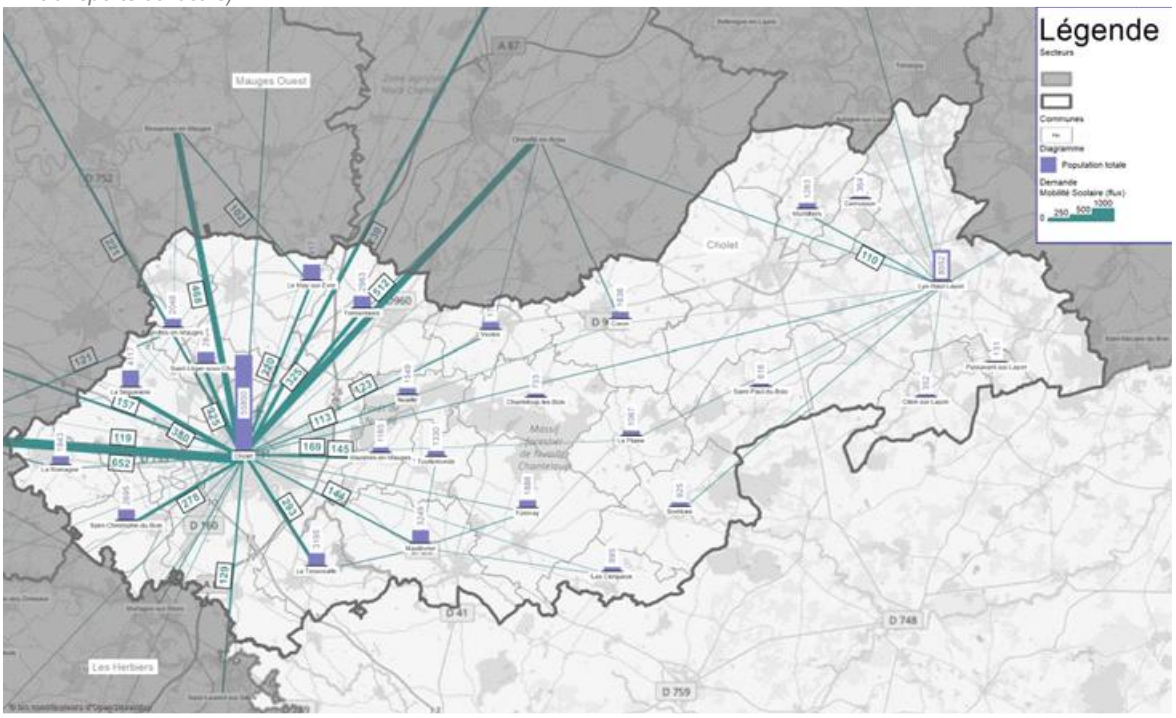
- La RD960 : 17% de PL ;
- La route nationale RN249 : entre 14 et 16% de PL ;
- L'autoroute A87 : 11% de PL
- Les RD160 Sud : 10% de PL
- Les RD752 Nord, RD160 Nord et RD753 : entre 7 et 8% de PL ;
- La RD20 : 6% de PL.

2. Des flux inhérents à la polarisation scolaire

En termes de mobilité scolaire, l'organisation de la mobilité scolaire est relativement similaire à la mobilité professionnelle telle que décrite dans le chapitre 3 du présent document :

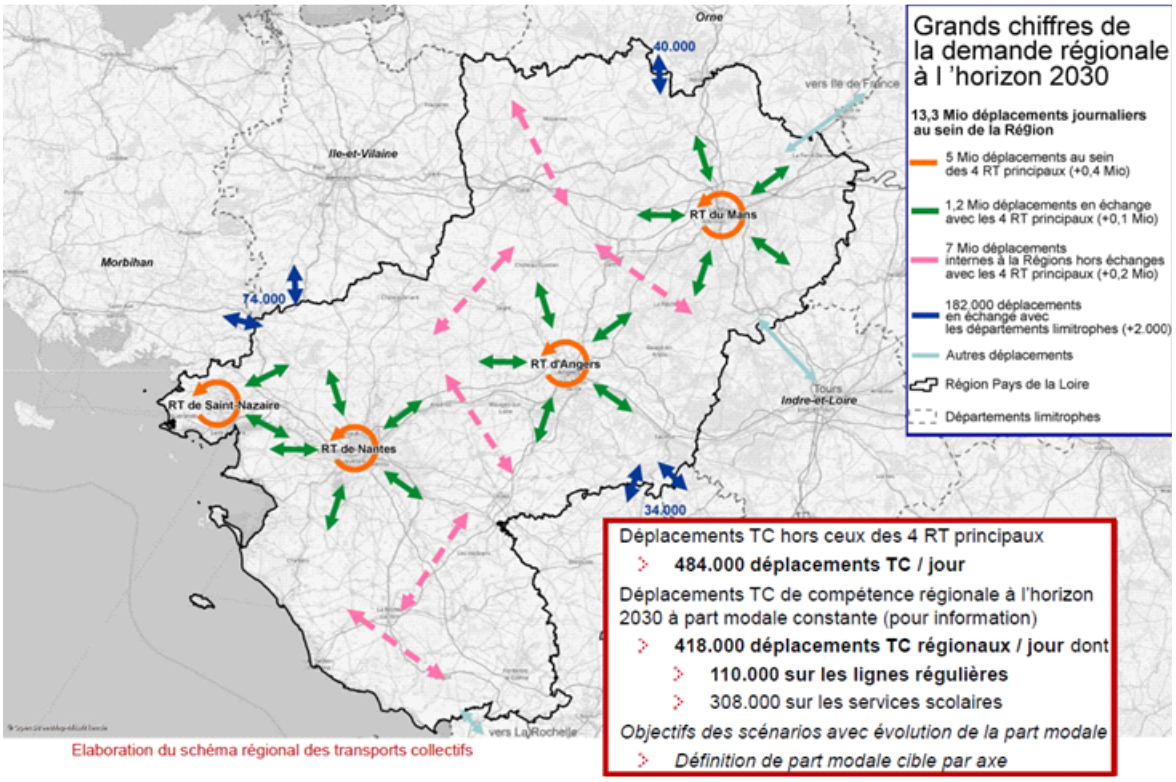
- Des flux très forts structurés autour de Cholet à proximité immédiate ;
- Une part modale TC forte pour les échanges avec Angers (et ce, dans les deux sens) et Nantes ;
- Des flux plutôt secondaires structurés autour de la commune de Lys-Haut-Layon.

La mobilité scolaire sur le territoire de Cholet Agglomération (source : Région Pays de la Loire – Schéma régional des transports collectifs)



3. Les évolutions du trafic à l'horizon 2030

Les grands chiffres de la demande régionale à l'horizon 2030 (source : Région Pays de la Loire – Schéma régional des transports collectifs)

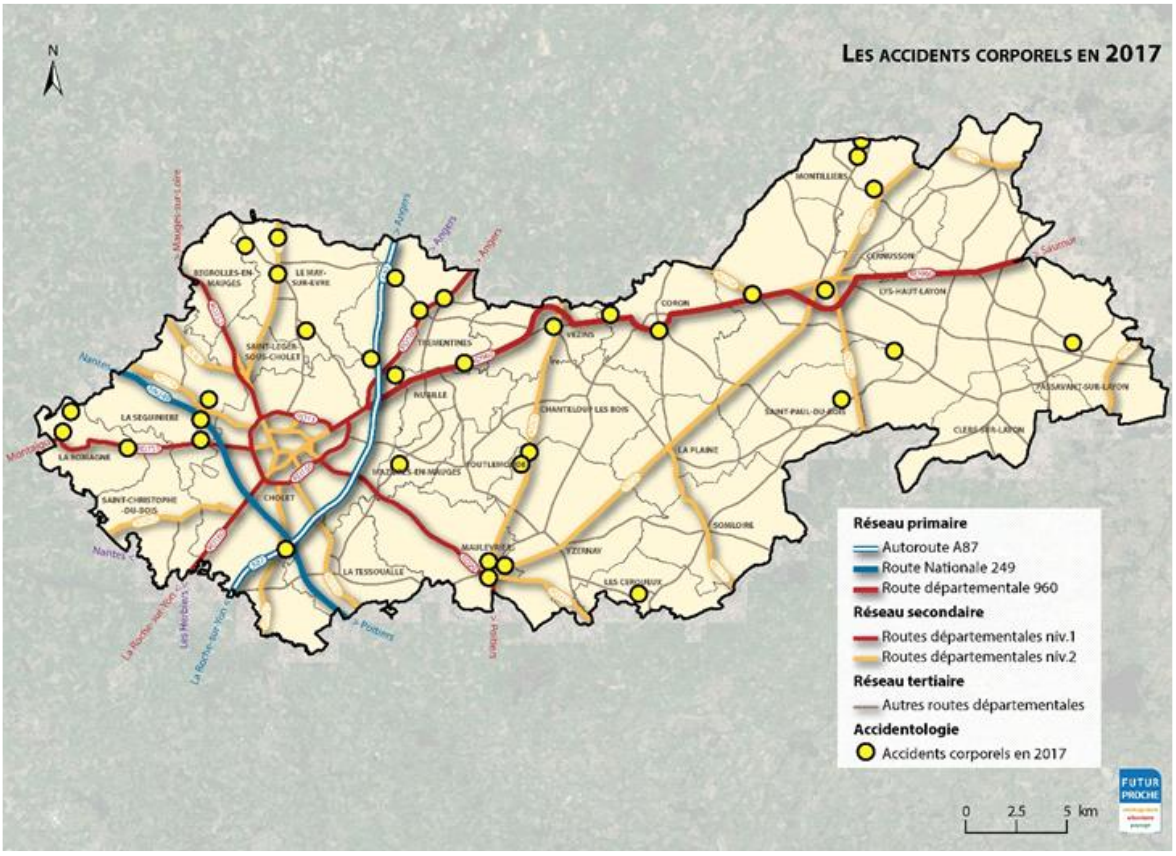


À l'horizon 2030, la région prévoit une augmentation des déplacements internes à la Région hors échanges avec les 4 pôles régionaux, et à part modale constante, de + 0,2 million de déplacements, concernant entre autres des polarités telles que le Choletais.

C. La sécurité routière, des évolutions encourageantes dans un contexte d'augmentation du trafic

À l'échelle du département du Maine et Loire, l'année 2017 a été marquée par une augmentation significative du nombre d'accidents corporels, de blessés et de tués par rapport à 2016.

L'accidentalité sur Cholet Agglomération en 2017 (source : Sécurité Routière)

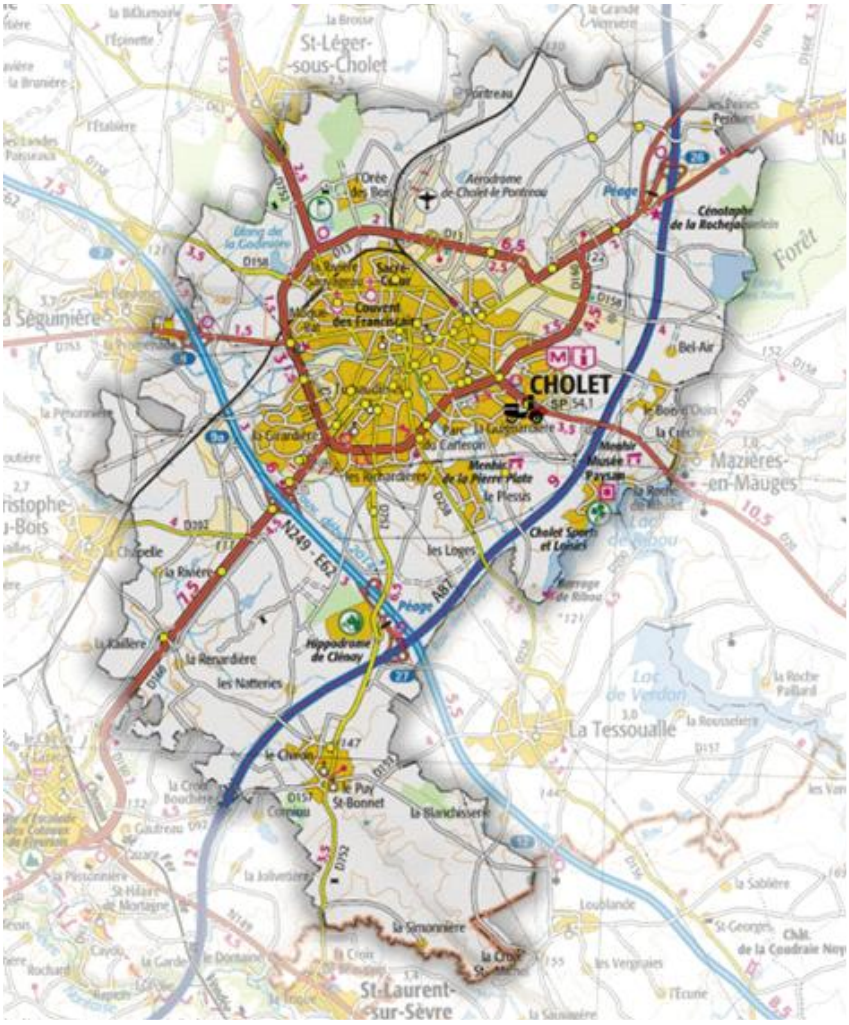


Les accidents sont plus fréquents en ville mais plus graves en milieu rural et périurbain. Le nombre de tués chez les jeunes conducteurs de 18 à 24 ans est en très forte augmentation par rapport à 2016. Le nombre de tués chez les seniors de 65 ans et plus augmente.

Les accidents sont répartis sur toute l'année, mais légèrement plus nombreux en juin. Leur gravité est plus importante en novembre. Les accidents sont plus fréquents et plus graves les vendredis. Les vitesses excessives ou inadaptées et le non-respect des règles de priorité constituent les principales causes identifiées des accidents corporels de la circulation en 2017.

Sur 10 ans, le nombre de tués sur les routes de Maine et Loire reste stable même s'il est en recrudescence depuis 3 ans.

L'accidentalité sur la commune de Cholet en 2017 (source : Sécurité Routière)



D. La desserte ferroviaire, un atout pour le développement du territoire

Cholet Agglomération bénéficie de la présence de la gare ferroviaire de Cholet, accessible depuis les gares de Torfou à l'Ouest (sur la ligne Clisson-Cholet) et Chemillé au Nord (sur la ligne Angers-Cholet). Elle est desservie par les TER (Trains Express Régionaux) de la SNCF circulant entre Cholet et Angers ou Cholet et Nantes.

1. Une liaison satisfaisante avec Angers

Cholet Agglomération dispose ainsi d'une offre structurante en direction d'Angers. La ligne ferroviaire Cholet-Angers propose 13,5 allers-retours en semaine.

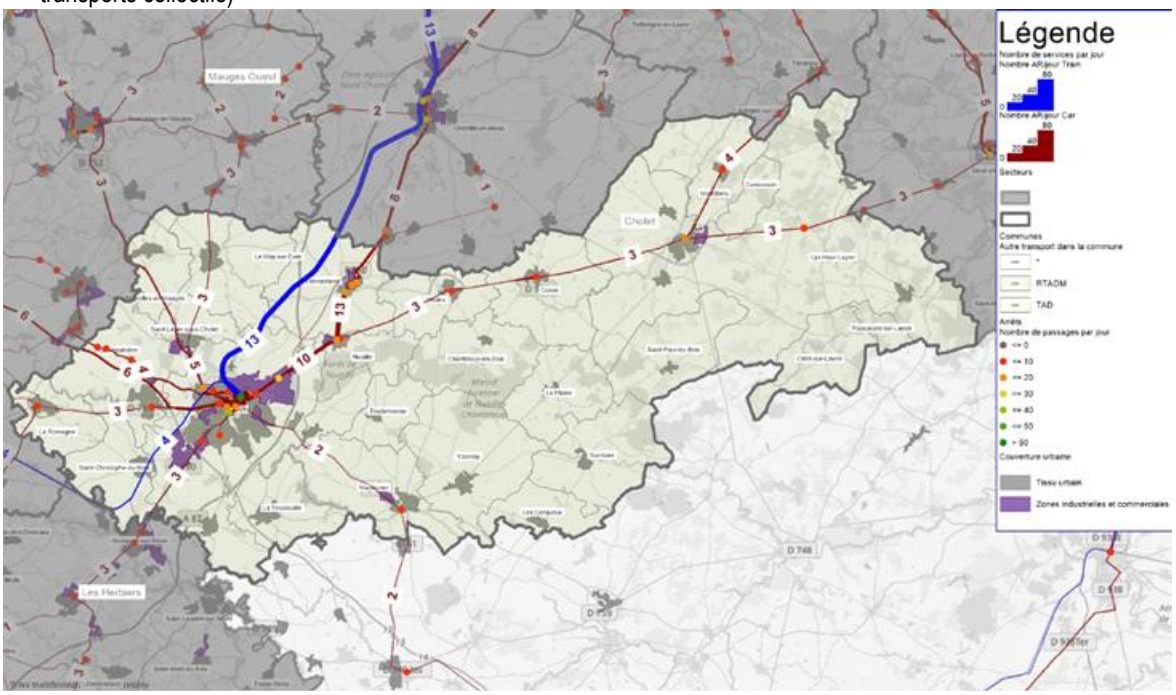
En 2019, ce sont plus de 780 000 voyageurs qui ont emprunté cette ligne reliant les deux villes les plus peuplées de Maine-et-Loire (source : ORES Pays de la Loire).

En 1999 et 2001, des travaux de modernisation sur les sections de Cholet à Chemillé et de Chemillé à La Possonnière ont permis de relever la vitesse plafond de cette ligne à 140 km/h au lieu de 100 km/h. En outre, le confort des passagers a été augmenté grâce à la mise en place de longs rails soudés. Cette rénovation a mis Cholet à 40 minutes de la gare d'Angers (45 minutes en voiture).

Pour autant, les réajustements de juillet 2017 (nouveau cadencement des circulations de trains sur le réseau ferroviaire ligérien et national) ont généré une baisse de la qualité de la desserte en provenance et à destination de la préfecture départementale, tant au niveau local qu'à celui des correspondances TGV.

L'offre régulière sur le territoire de Cholet Agglomération (Source : Région des Pays de la Loire – Schéma régional des

transports collectifs)



Analyse de l'offre :
Présentation des niveaux de service par ligne en termes de nombre d'allers-retours, soit 1 aller-retour correspondant à 2 courses :

Présentation du niveau de desserte des arrêts en termes d'intensité de service soit

- Pour un arrêt en ligne, le nombre de départs depuis cet arrêt,
- Pour un arrêt en terminus, le nombre de départs depuis cet arrêt et d'arrivée à cet arrêt.

2. Une liaison récemment modernisée avec Nantes

La ligne ferroviaire Cholet-Nantes, via Clisson, propose 9 allers-retours en semaine

En 2019, ce sont 190 000 voyageurs qui ont emprunté cette ligne (source : ORES Pays de la Loire).

Inscrite au Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020, la réhabilitation de la ligne Clisson-Cholet a démarré en juillet 2018 et s'est achevée fin 2020. Le projet a permis de renouveler la voie, d'installer un système de sécurité ferroviaire plus performant, de relever la vitesse à 130 km/h et de créer un évitement à Torfou dans une nouvelle gare implantée à l'emplacement de l'ancienne gare abandonnée (l'actuelle halte sera supprimée). La desserte a également augmenté, passant en semaine de 4 à 9 rotations par jour. Cette rénovation a mis Cholet à 50 minutes de la gare de Nantes, contre 55 minutes auparavant (45 minutes en voiture, hors heures de pointe).

3. Un retour à venir de la liaison avec Les Herbiers

La réouverture de la ligne Cholet – Les Herbiers existante depuis 1914, mais fermée aux passagers en 1939 et aux marchandises en 1992 est prévue pour 2030. Bien que toujours empruntée par l'association des Chemins de Fer de la Vendée pour des animations et des parcours en train historique à vapeur, la réouverture sur l'ensemble de la ligne permettra un accès en train aux visiteurs du Puy du Fou. La liaison serait donc assurée en train (et non plus en car) entre Angers et le Puy du Fou, avec d'autre part un embranchement sur la ligne Clisson – Nantes.

À noter qu'il n'existe plus de liaisons vers Niort et Poitiers :

- Ouverte en 1868, la ligne voyageurs entre Cholet et Niort a été stoppée en 1939. Le transport de marchandises fut maintenu jusqu'en 1971 et définitivement déclassée en 1973.
- Enfin, depuis son arrêt en 1974, il n'y a plus de liaison ferroviaire entre Cholet et Poitiers.

4. La gare de Cholet : un projet de renouvellement urbain en cours

En parallèle du projet « Action Cœur de Ville », le réinvestissement du quartier Nord de la Gare, par sa proximité avec la gare et le centre-ville, a une dimension stratégique pour la ville de Cholet. Ce quartier représente un fort potentiel de développement en termes de logements, de services et de commerces de proximité, susceptible de contribuer à l'animation autour de la gare d'un important pôle de centralité.

À cet effet, une étude urbaine réalisée en 2006-2007 avait permis de définir les orientations d'aménagements traduites dans les OAP du PLU de Cholet en 2010. Ce projet était également inscrit dans le Livre Blanc des Quartiers 2014-2020 de la ville de Cholet. Afin de poursuivre les réflexions engagées, a été lancée en 2018 une étude d'aménagement et de programmation du quartier Gare de Cholet afin d'établir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération et d'en préciser les modalités de réalisation.

La gare de Cholet est aujourd'hui la 6ème gare régionale en termes de fréquentations. La position géographique de Cholet Agglomération dans le Grand Ouest et la convergence d'importantes infrastructures routières, renforcée avec la création de l'autoroute A87 et de la RN249, fait de Cholet une importante centralité logistique avec une entrée majeure par la gare routière.

Néanmoins, cette gare est aujourd'hui un terminus et, du fait des temps de trajet, des cadencements et des villes desservies par les trains, la desserte ferroviaire est fortement concurrencée par l'automobile. Le pôle Gare, qui accueille à la fois les gares ferroviaires et routières, sa connexion au réseau de transports en commun, reste pour autant un véritable pôle d'échange interurbain essentiel pour irriguer et développer le territoire communautaire.

Les objectifs du plan guide pour un aménagement du quartier Gare sont :

Inscrire le quartier gare dans le dynamisme et l'attractivité du centre-ville :

- Un quartier gare inscrit dans le programme « Action Cœur de ville »
- Faire du quartier de la gare un moteur d'attractivité et de fréquentation du cœur de ville

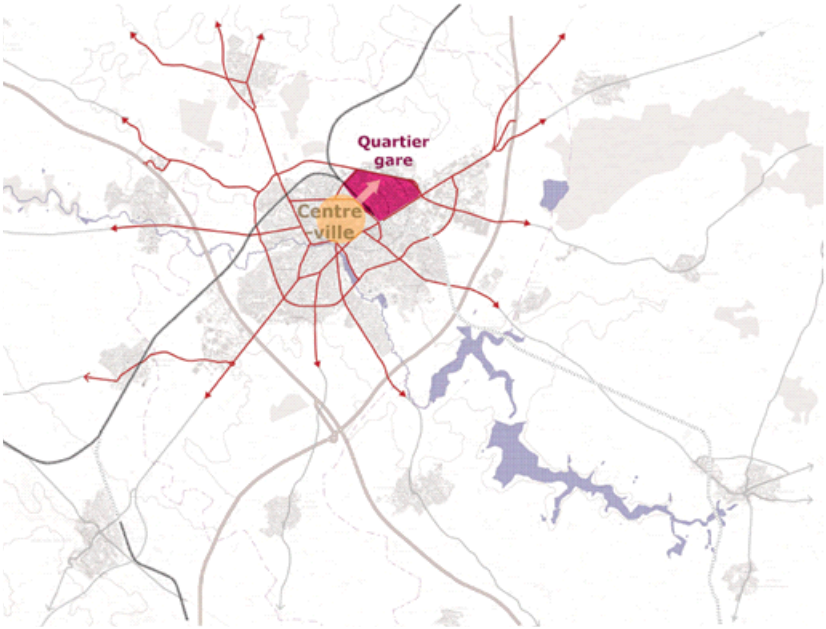
Faire de la gare une vitrine du développement de la ville :

- Faire de la gare ferroviaire et de ses infrastructures, un pôle structurant à l'échelle du quartier, de la Ville et de l'Agglomération,
- Redonner à la gare un rôle stratégique d'entrée de ville
- Favoriser les mobilités et l'intermodalité,
- Favoriser le développement d'une nouvelle offre économique

Restructurer le quartier gare : mixité, qualités :

- Apporter une nouvelle offre de logements
- Faciliter les mobilités et les déplacements de chacun
- Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants : espaces publics, équipements
- Mettre en valeur et révéler les qualités du quartier

La synthèse des enjeux :



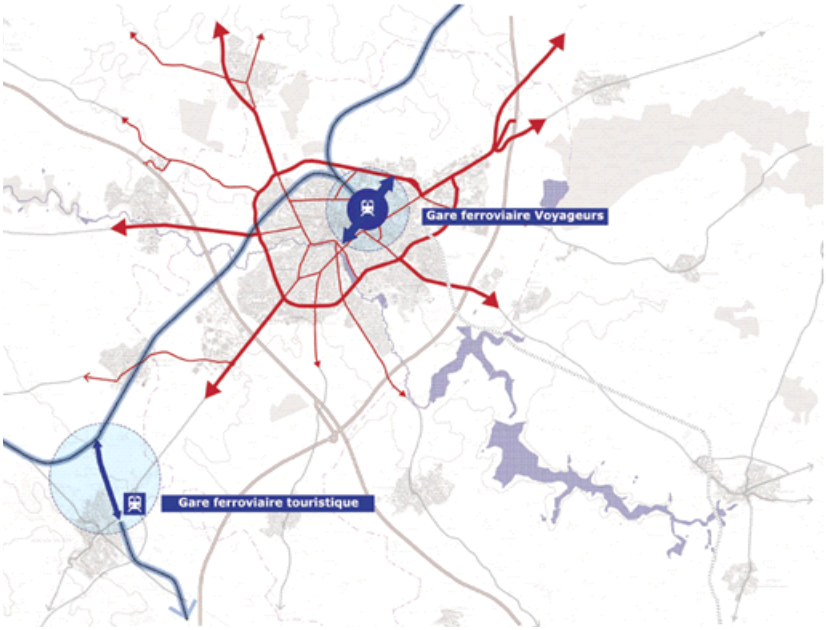
Enjeu 1

PROLONGER LE CENTRE-VILLE
Aménager, animer et connecter les espaces publics

>Identifier et valoriser les espaces publics majeurs pour relier les quartiers

>Organiser les différentes mobilités alternatives à la voiture

>Animer les parcours (services, commerces)



Enjeu 2

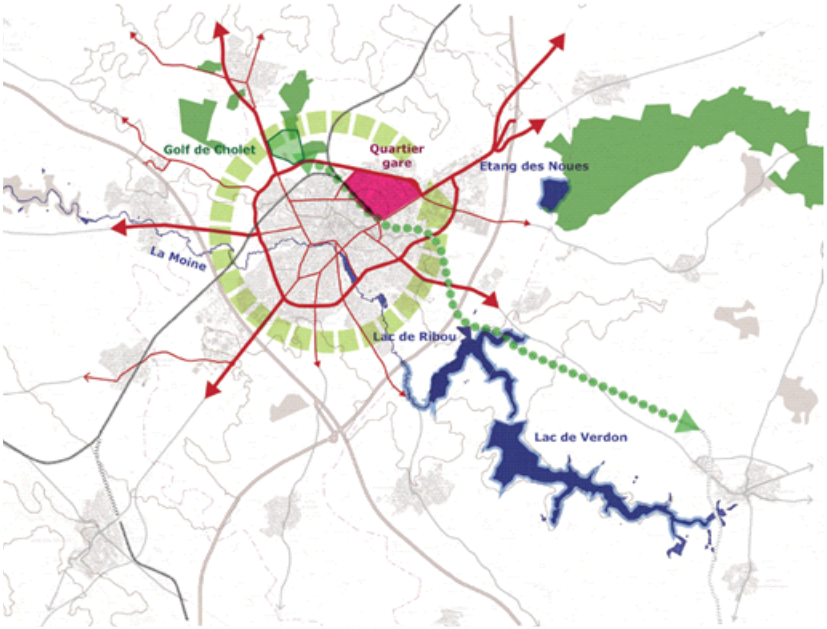
ARTICULER ET DÉSENCLAVER LE QUARTIER GARE
Le connecter au Centre-ville

>S'appuyer sur la gare et le pôle d'échange pour articuler les polarités

>Organiser les différentes mobilités alternatives à la voiture

>S'appuyer sur la complémentarité route et fer pour faire rayonner la ville et affirmer son rôle de ville-centre au sein de l'agglomération

> Rendre le fer attractif :
.améliorer la fréquence vers Nantes?
.rétablir la liaison vers les Herbiers (SNCF-Région, acteurs)



Enjeu 3

PROMOUVOIR LA VILLE SPORTIVE

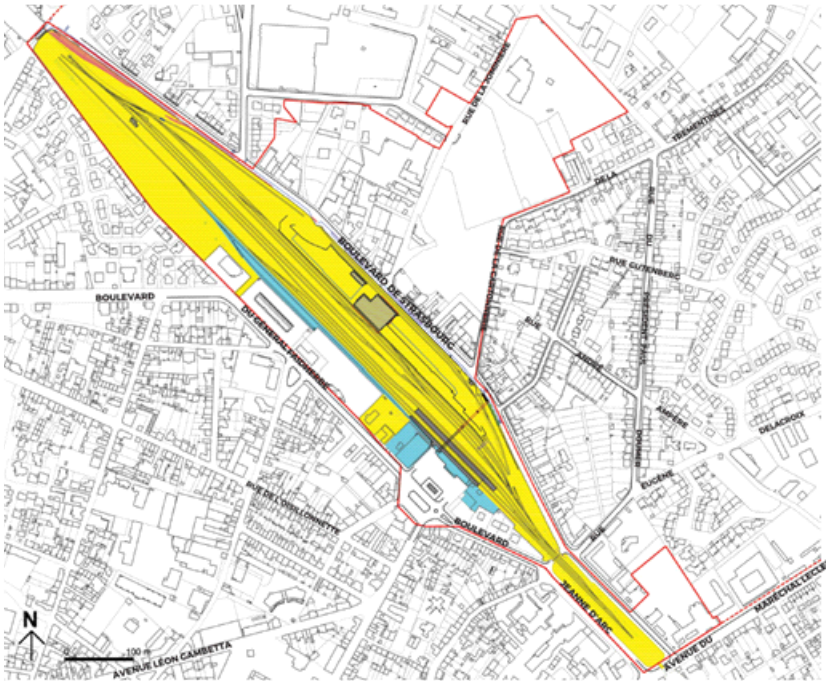
Stimuler les modes actifs : piétons et vélos

>Investir la voie de desserte ferroviaire Est des ZI pour en faire une voie verte vers les zones de loisirs des Lacs de Riboux/ Verdon, et au-delà vers le Parc oriental de Maulévrier

>Prolonger un chemin de halage ferroviaire vers le Golf

>S'appuyer sur la reconquête de la friche pour faire entrer le bocage dans la ville et valoriser les espaces publics

>Affirmer la ceinture verte qui signe la spécificité de la Ville-centre



UN ENJEU DE RECONQUÊTE

CONCILIER DÉVELOPPEMENT DU TRANSPORT FERRÉ ET ARTICULATION URBAINE

Enjeu transport

Enjeu urbain

>Analyser et identifier les besoins

>Organiser, optimiser ou reloger les activités

> Lancer une étude d'opportunité : ville, SNCF, Région

Légende

Foncier SNCF Réseau

Foncier SNCF Mobilités

C. La desserte aéronautique, une offre encore confidentielle

Cholet Agglomération profite de sa proximité avec l'**aéroport international de Nantes Atlantique**, (9ème aéroport français en nombre de passagers et 2ème de l'Ouest après Bordeaux), situé à 45 minutes de Cholet, 1 heure de Maulévrier et 1h30 de Vihiers en voiture.

Un **aérodrome civil** ouvert à la circulation aérienne publique est présent au Nord de Cholet, desservi par l'A87 et la RN249. L'aérodrome de Cholet Le Pontreau est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (avions légers, ULM, planeurs) et de vols privés d'affaires. Des cours et des baptêmes de pilotage, ainsi que des locations d'aéronefs sont proposés sur le site.

L'Aérodrome de Cholet Le Pontreau est soumis à un plan d'exposition au bruit (PEB) par Arrêté Préfectoral en date du 23 mai 2013, concernant les communes de Cholet, Le May-sur-Èvre et Saint-Léger-sous-Cholet.

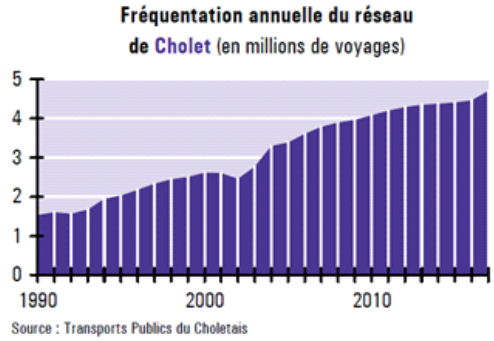
D. Les transports en commun, un usage en progression constante pour les actifs et les scolaires

Le réseau de transports en communs de Cholet Agglomération est constitué d'un réseau de bus et de cars, Choletbus, exploité par les Transports publics du Choletais (TPC). Le réseau permet de couvrir Cholet et son agglomération, soit un total de près de 100 000 habitants. Ce réseau est complété par les transport publics régionaux et départementaux.

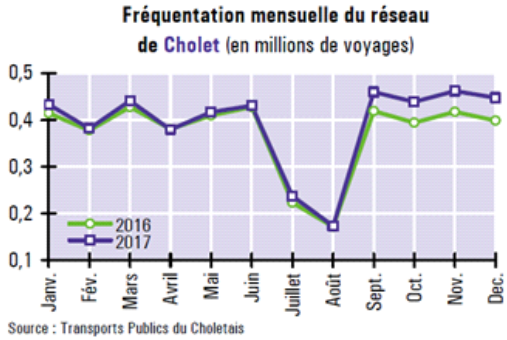
1. Le réseau Choletbus

Le réseau Choletbus est composé de 8 lignes desservant la ville de Cholet et 8 lignes desservant les autres communes de l'Agglomération. L'ensemble de ces lignes convergent vers le pôle d'échange Hôtel de Ville-Les Halles. Au total, ce sont 51 autocars qui, chaque jour, assurent des services CHOLETBUS sur les lignes périurbaines.

Selon le dernier rapport d'activités de l'EPIC des Transports Publics du Choletais, la fréquentation du TC continue à progresser puisque 2018 l'a vu croître de 5,7 % avec plus de 4 971 549 voyages, soit 269 000 voyages supplémentaires. La progression a été de 1,4% sur le réseau central, et 25% sur le réseau périurbain (avec l'effet de l'extension du réseau à partir de septembre 2017). 2018 est la 16ème année continue de hausse et ce, même à périmètre constant, ce qui continue de faire du réseau Choletbus un cas unique dans les Pays de la Loire selon la DREAL.

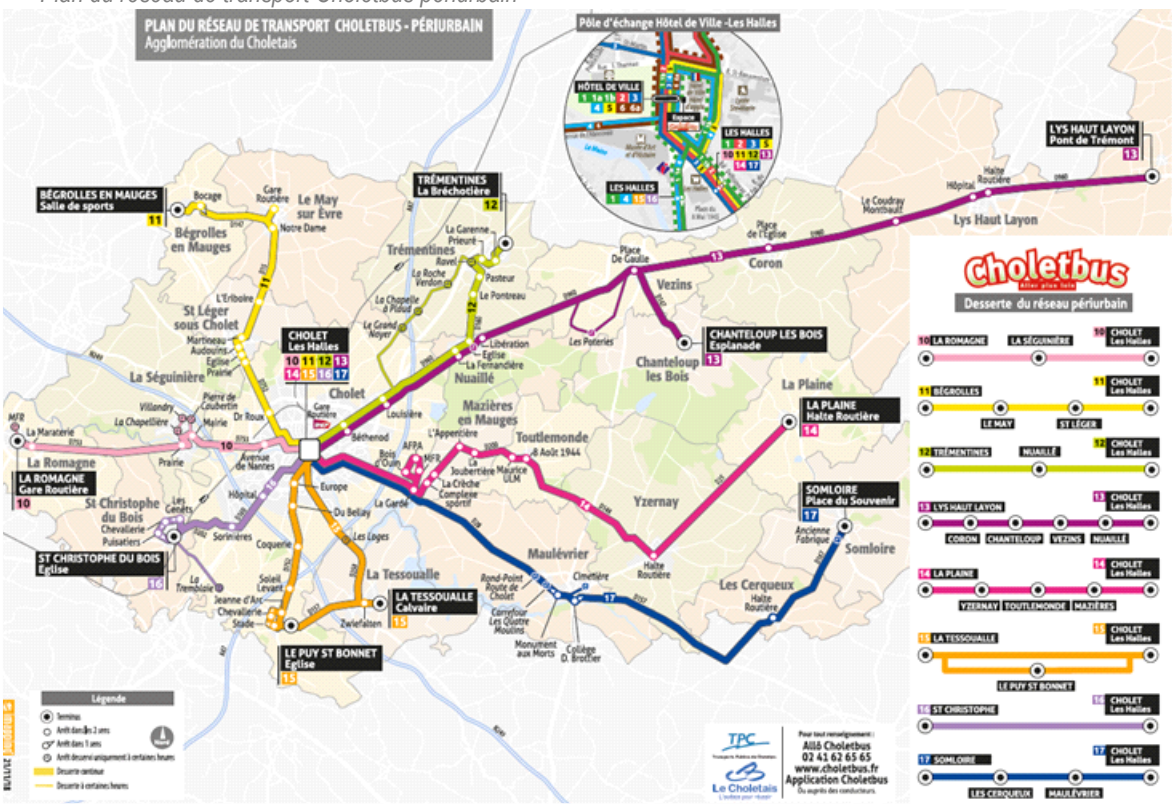


Le réseau Choletbus a enregistré 2 204 576 voyages supplémentaires par rapport à 2003, date de sa mise en place au niveau intercommunal, ce qui constitue une progression de 80 % de sa fréquentation.

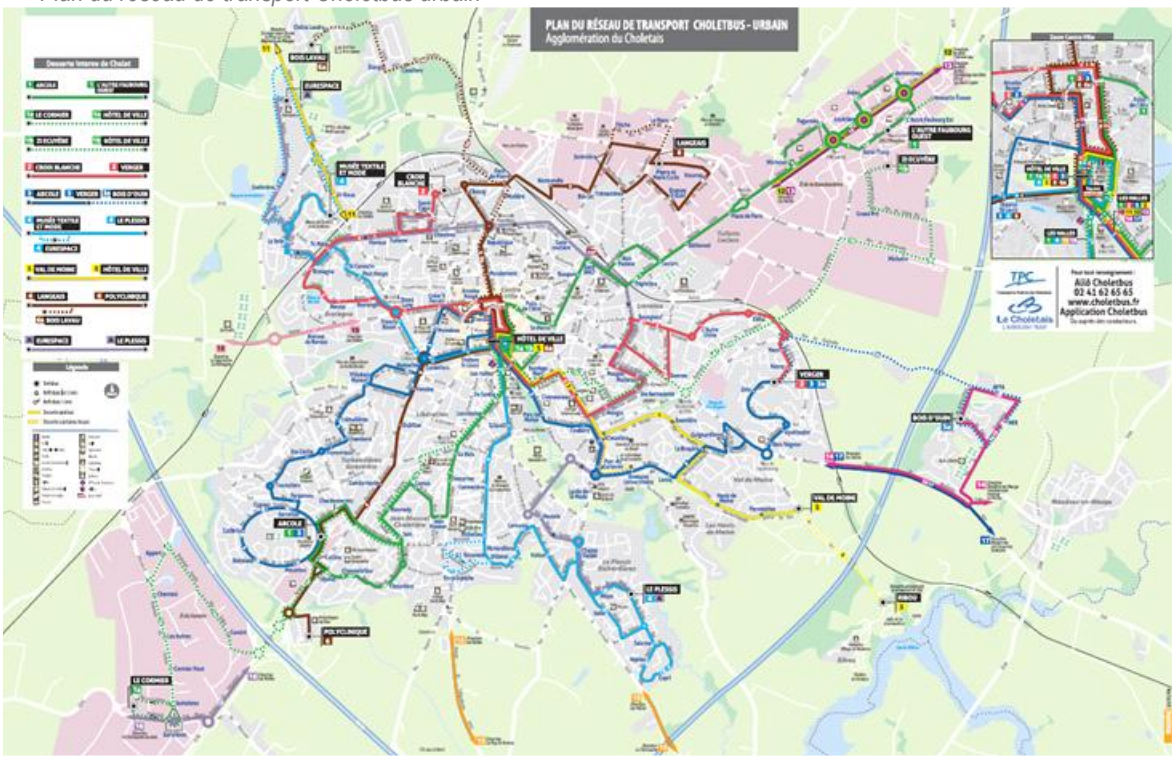


Le nombre de voyages par kilomètre a été en 2018 de 2,03 (en forte baisse). Si l'on décompose entre les lignes urbaines et périurbaines, on peut constater que ce ratio est de 2,95 (stable) pour le réseau central qui est un bon niveau par rapport à la taille de l'agglomération. Le ratio est de 0,96 (en forte baisse) pour les lignes périurbaines compte tenu de l'extension du réseau dans des zones de moins en moins denses. Ce résultat s'apparente plus à un réseau interurbain. Pour autant, compte tenu de sa configuration globale, le réseau Choletbus reste efficace (source : rapport d'activités 2018).

Plan du réseau de transport Choletbus périurbain



Plan du réseau de transport Choletbus urbain



2. Le réseau de transport régional et départemental

a. Le réseau Aléop Maine et Loire

Créé en septembre 1981 et géré par le Département de Maine-et-Loire et depuis 2017 par la Région Pays de la Loire, le réseau Aléop (ex Anjoubus) assure le transport des voyageurs sur l'ensemble du territoire départemental, à l'exception des agglomérations urbaines d'Angers, de Cholet et de Saumur qui ont leur propre réseau. Il s'adapte chaque année aux besoins des habitants : évolution et ajustement de l'offre de services en fonction des fréquentations et des attentes de la clientèle, mise en place de services express, de lignes à la demande, etc.

Pour Cholet Agglomération, le réseau Aléop assure les transports sur des lignes régulières via 7 lignes :

3 lignes principales dont :

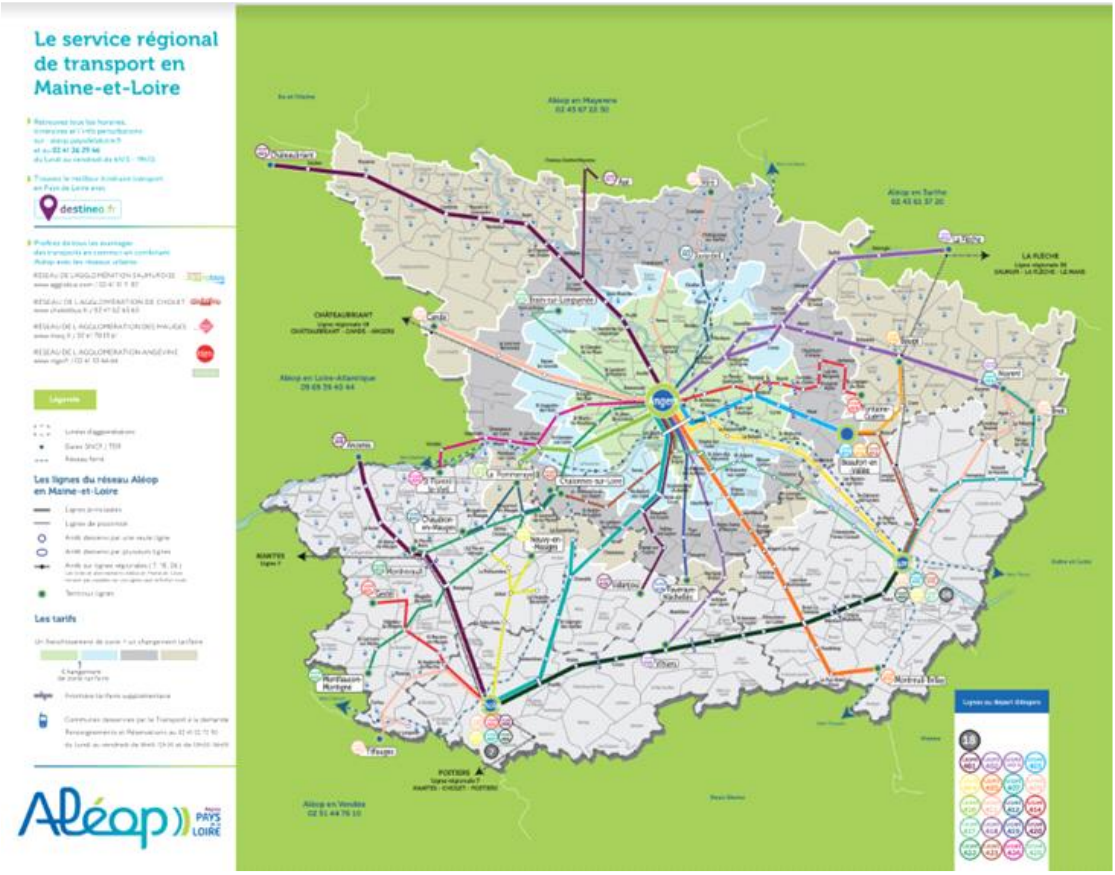
- Ligne n°406 : Cholet > Vihiers > Doué la Fontaine > Saumur
- Ligne n°407 : Cholet > Nuaillé > Trémentines > Angers
- Ligne n°408 : Cholet > Beaupréau > Ancenis

4 lignes de proximité dont :

- Ligne n°418 : Angers > Vihiers
- Ligne n°421 : Cholet > Gesté
- Ligne n°430 : Cholet > Neuvy-en-Mauges
- Ligne n°433 : Cholet > Tiffauges

Ces lignes sont majoritairement empruntées par les scolaires (horaires et fréquences adaptés aux cours, fonctionnement allégé en période vacances scolaires, localisation préférentielle des arrêts à proximité des établissements, etc.). Pour les élèves scolarisés à Cholet, ces lignes sont également complétées de navettes vers les établissements scolaires. Ce réseau bénéficie donc assez peu aux trajets domicile-travail ou aux trajets de loisirs.

Le service régional de transport en Maine et Loire / Aléop (source : Région Pays de la Loire 2020)



Le service régional de transport – Zoom sur Cholet Agglomération (source : Région Pays de la Loire 2020)

b. Le réseau routier TER

La Région Pays de la Loire exploite également, par délégation, un important réseau d'autocars, les lignes routières TER, qui complètent l'offre TER par train. Ces lignes sont organisées par la SNCF dans le cadre de la convention TER qui la relie à la Région, mais également par des sociétés privées.

Le territoire du Choletais est desservi par :

- 2 lignes TER de la SNCF :
  - La ligne n°6 : Nantes-**Cholet** (n°6 bis Clisson-Cholet)
  - La ligne n°7 : Nantes-**Cholet-Maulévrier**-Poitiers
- 2 lignes routières TER assurées par des prestataires privés :
  - La ligne n°110 : La Roche-sur-Yon-**Cholet** (Sovetours pour le département de la Vendée)
  - La ligne n°14 : Bressuire-**Maulévrier-Cholet** (Hervouet pour le département des Deux Sèvres)

En 2019, la ligne routière TER Nantes-Cholet a ainsi été empruntée par quasiment 38 000 voyageurs (source : ORES Pays de la Loire), avec 3 à 4 allers-retours quotidiens en semaine.

Cogérée par les régions Pays de la Loire et Nouvelle-Aquitaine et exploitée par l'opérateur Transdev Poitou-Charentes, la ligne routière interrégionale Nantes-Poitiers ajoute des liaisons entre Cholet et Nantes : Il faut compter 1h05 pour relier les 2 villes (45 minutes en voiture) avec 2 à 3 allers-retours quotidiens en semaine.

Cette même ligne routière interrégionale Nantes-Poitiers assure également entre 2 et 3 liaisons quotidiennes entre Cholet et Poitiers (en passant par Bressuire). Signalons que depuis décembre 2016, un arrêt est présent sur la commune de Maulévrier. Il faut compter 2h15 pour relier la gare de Cholet à celle de Poitiers (1h45 en voiture).

Par ailleurs, la ligne 110 de la société SOVETOURS propose 3 allers-retours quotidiens entre La Roche-sur-Yon et Cholet. Il faut compter entre 1h45 et 2h15 pour relier les 2 villes (45 minutes en voiture).

Enfin, en plus d'être assurée par la ligne routière régionale Nantes-Poitiers, la liaison vers Bressuire est assurée grâce à la ligne 14 du Réseau des Deux-Sèvres (RDS), laquelle propose entre 5 et 6 allers-retours quotidiens en semaine. Il faut compter entre 45 minutes et 1h15 pour relier les 2 villes (30 minutes en voiture).

E. Le transport à la demande / le transport solidaire, une offre qui se consolide

Les Transports publics du Choletais (TPC) proposent également un Transport pour Personne à Mobilité Réduite (TPMR). Il s'agit d'un service spécialement adapté aux personnes à mobilité réduite, résidant dans l'une des 13 communes de l'ex-Communauté d'Cholet Agglomération. Il répond à tous les besoins de déplacements sur l'agglomération choletaise. Les déplacements s'effectuent après réservation, en taxi ou avec un véhicule aménagé. Ce service s'adresse aux personnes à mobilité réduite, aux personnes détentrices d'une carte d'invalidité 80%, aux personnes en fauteuil roulant non pliant.

Le service TPMR a évolué en Septembre 2018 pour s'adapter à l'ensemble du territoire de Cholet Agglomération. Les besoins étant différents, le service a été scindé en 2 zones avec des fonctionnements spécifiques.

L'extension géographique du service TPMR existant

Au-delà du territoire de l'ex-CAC, 4 nouvelles communes ont été intégrées au service TPMR déjà en place : Maulévrier, Yzernay, Les Cerqueux et Somloire.

Ce service Choletbus TPMR est assuré désormais grâce à 3 véhicules aménagés (au lieu de 2) et exploités directement par TPC du lundi au samedi. Le reste des courses est sous-traité à un service de taxi.

Ces moyens assurent également quelques services à la demande (Chanteloup via la ligne 13 et La Plaine pour la ligne 14) et le transport des personnes fréquentant l'accueil de jour des Magnolias. Il est à noter qu'en 2018, 3 687 personnes ont été transportées dans le cadre de la convention avec l'accueil de jour des Magnolias, soit une stabilisation par rapport à 2017.

Depuis le mois de septembre, une convention a également été signée avec la Polyclinique pour la desserte de son Hôpital de Jour. 167 personnes ont ainsi été transportées.

En 2018, plus de 10 000 courses TPMR ont été réalisées, soit une très forte augmentation (+ 19 %) par rapport à l'année précédente et la répartition des courses entre les taxis et le service interne est restée constante.

La création d'un service TPMR sur le secteur du Vihiersois

Un nouveau service a été mis en service depuis le 1er Septembre 2018.

Ce service TPMR fonctionne du lundi au samedi de 8h à 19h.

Les réservations sont assurées par TPC dans les mêmes conditions que le service TPMR déjà en place sur l'ex-CAC, mais l'exploitation est sous-traitée à Voyages Audouard.

Le service est mutualisé avec l'offre de TAD zonal qui propose des dessertes en provenance/vers la Halte routière de Vihiers.

Aucune réservation n'a été enregistrée en 2018. (Source : Rapport d'activités 2018).

F. Le covoiturage, une pratique en progression mais difficile à évaluer

Il existe plusieurs aires de covoiturage « officielles » sur le territoire de Cholet Agglomération dont :

- **4 à Cholet :**
  - aire de covoiturage de Université Angers-Cholet, 3 rue Henri Huré
  - aire de covoiturage de l'autoroute Nord, au niveau de l'échangeur A87/RD160/RD960
  - aire de covoiturage de l'autoroute Sud, au niveau de l'échangeur A87/RN249
  - aire de covoiturage de Denia, giratoire au niveau de l'échangeur RN249/RD160 (50 places)
- **1 à Saint-Léger-sous-Cholet :**
  - aire de covoiturage de La Poissardière, giratoire RD 752 / rue des Mauges (6 places)
- **1 à Coron :**
  - aire de covoiturage de La Fresnaie, RD 960 (10 places)

Néanmoins, si le covoiturage est une pratique reconnue sur le territoire, elle reste difficile à évaluer quantitativement et spatialement. Son usage s'effectue de manière informelle, sur les espaces libres ou places de stationnement publiques des communes, sans occasionner de gênes ou de besoins particuliers.

En outre, le Département de Maine-et-Loire a fourni aux communes qui le souhaitaient des panneaux de covoiturage permettant de formaliser un point de rendez-vous dans les centres bourgs.

Les élus départementaux ont par ailleurs réfléchi à un schéma global de covoiturage, en vue d'encourager cette pratique vertueuse. Ce schéma a été adopté le 18 décembre 2012.

Au-delà du dispositif officiel du Département de Maine-et-Loire, d'autres parkings spontanés et modes de mise en relation semblent fonctionner à l'échelle du territoire pour compléter l'offre de covoiturage. Ils apportent des réponses complémentaires et adaptées à la liaison entre les populations et leurs emplois, services, commerces, loisirs, etc.

Cette forme de mobilité qu'est le covoiturage trouve par ailleurs un nouvel élan avec la diffusion de l'Internet mobile et sa capacité à mettre en relation instantanée des passagers et des conducteurs (cf. le site Internet BlaBlaCar). Dans la poursuite de cette démarche, Cholet Agglomération via TPC va lancer début 2020 une application pour du covoiturage de proximité. Ce service offrira une solution de mobilité à l'ensemble du territoire, notamment aux zones les moins denses pour lesquelles la mise en place de services réguliers du réseau Choletbus n'est pas envisageable, mais aussi répondra à des besoins de desserte en dehors des heures de fonctionnement du réseau.

G. Le stationnement : inventaire des capacités et des possibilités de mutualisation

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi-H doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Cette mesure entre en lien direct avec la lutte contre la consommation d'espace car elle vise à vérifier que les exigences du PLUi-H en matière de stationnement tiennent compte des capacités existantes afin de ne pas induire de consommation d'espace excessive pour cet usage, au détriment des possibilités de constructions ou de préservation des espaces naturels ou agricoles.

Concernant la mutualisation des capacités de stationnement, elle consiste selon le CERTU[13] :

- « Soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches ;
- Soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage ».

Afin de déterminer les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement, l'inventaire effectué concerne l'ensemble des stationnements en parkings supérieurs à 20 places pour la ville de Cholet, à **10 places pour les autres communes**, qu'ils soient publics liés à des équipements, ou privés liés à des commerces notamment. Les stationnements linéaires (sur voirie) et résidentiels privés fermés ne sont pas pris en compte.

Les 56 planches de l'inventaire figurent en annexe du présent Rapport de présentation.

L'ensemble de la cartographie ci-après est disponible sous SIG.

Le territoire compte donc plus de 46 600 stationnements selon les critères pris en compte, dont 70% des capacités sont assurées par la ville de Cholet.

Afin de compléter l'analyse des fonctionnalités urbaines à proximité de ces parcs de stationnement, un périmètre de **250 mètres**, soit **3 minutes de marche**, a été appliqué autour de chaque parking inventorié afin d'étudier les possibilités de mutualisation envisageables dans une logique de déplacement domicile-véhicule quotidien. Les lignes de bus, arrêt de transport en commun et aires de covoiturage existante ont été également représentées, tout comme les commerces, services et équipements afin d'évaluer la capacité d'un usager à utiliser un autre mode de transport que sa voiture particulière pour accéder théoriquement à son emploi ou aux services de base du quotidien. De cette possibilité ou non peut dépendre réglementairement l'obligation ou non de soumettre la réalisation d'une construction à la création de places de stationnement.

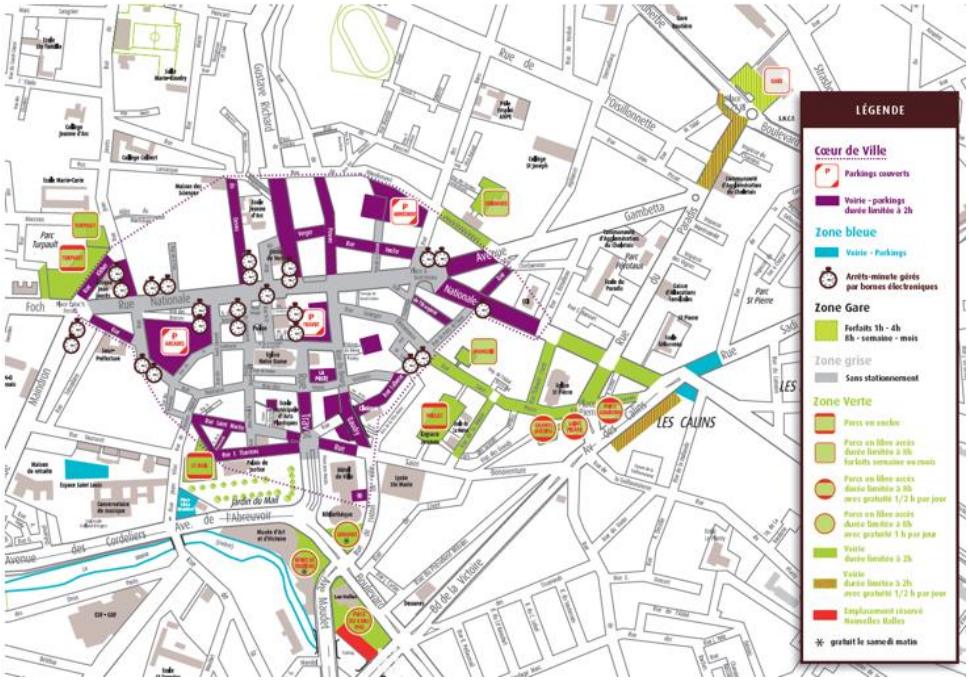
La capacité de mutualisation des places de stationnement est une donnée très théorique qu'il convient d'étudier au cas par cas. Celle-ci doit prendre en compte la situation géographique des parcs de stationnement, leur taux et leur rythme de fréquentation ainsi que la nature des destinations concernées par la mutualisation.

13 *CERTU, La mutualisation du stationnement - Stationnement - Eléments juridiques, fiche n°2*

Les capacités de stationnement		
Commune	**Polarité**	**Nombre de places**
Bégrolles en Mauges	Commune de proximité	353
Cernusson	Autres communes	0
Chanteloup	Autres communes	168
Cholet	Pôle d attractivité	31 994
Cléré sur Layon	Autres communes	190
Coron	Commune de proximité	714
La Fosse de Tigne	Autres communes	45
La Plaine	Commune de proximité	83
La Romagne	Commune de proximité	513
La Séguinière	Centralité relais	1 690
La Tessoualle	Centralité relais	598
Le May sur Èvre	Centralité relais	1 235
Le Voide	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	96
Les Cerqueux	Commune de proximité	1 081
Les Cerqueux sous Passavant	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	85
Maulévrier	Centralité relais	1 287
Mazières	Commune de proximité	130
Montilliers	Commune de proximité	548
Nuaillé	Commune de proximité	298
Nueil sur Layon	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	136
Passavant sur Layon	Autres communes	41
Somloire	Commune de proximité	405
St Christophe du Bois	Centralité relais	433
St Hilaire du Bois	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	1 215
St Léger	Centralité relais	738
St Paul du Bois	Autres communes	52
Tancoigné	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	31
Tigné	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	76
Toutlemonde	Commune de proximité	232
Trémentines	Centralité relais	577
Trémont	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	60
Vezins	Commune de proximité	299
Vihiers	Pôle d atractivité Lys-Haut-Layon	817
Yzernay	Commune de proximité	369
		46 589

Le système de paiement proposé par la ville de Cholet en cœur de ville, avec l'heure fixée à 0,80 €, puis augmentant de façon linéaire et non dégressive, pousse à une rotation importante sur les parcs de stationnement. Il existe également un abonnement trimestriel sur les parcs des Arcades Rougé et Mondement.

L'offre de stationnement en Cœur de ville de Cholet



Inventaire des principaux parcs et placettes liés au stationnement payant

Parcs de stationnement – Zone VERTE	Nb de places payantes	Fonctionnement du parking	Matériel en place	Concessions O/N	Nb concessions	Potentiel concessions O/N
Parking des Calins	34	accès libre	1 horodateur N°54	N		N
Place Saint Pierre (face Église)	32		1 horodateur N°43	O	9 (= cabinet médical des Câlins)	N
Parking des Grands Jardins	23		place St Pierre			
Place Saint Pierre (Puits Gourdon)	18		1 horodateur N°44			
Parking Avenue Maudet (face à Mail 2)	18		1 horodateur N°41	N		N
Place du 8 Mai (devant les Halles)	32		1 horodateur N°59	N		N
Place du 8 Mai (derrière les Halles)	145		3 horodateurs N°60, 61 et 64	N		N
Parking de l'Orangerie	52		1 horodateur N°38	N		N
Parc Turpault (côté rue Marceau)	51		1 horodateur N°39	N		N
Parking Coignard	49		1 horodateur N°40	N		N
Parking du Mail	110	accès contrôlé par barrières	1 encaisseur	N		N
Place Georges Prisset	114		2 encaisseurs	N		N
Parc Turpault / Place Créach Ferrari	94		2 encaisseurs	N		N
TOTAL ZONE VERTE	**772**					

Place de la Gare	70		1 horodateur N°62	N		N
TOTAL GARE	**70**		-			

Parcs de stationnement – Zone COEUR DE VILLE	Nb de places payantes	Fonctionnement du parking	Horodateurs	Concessions O/N	Nb concessions	Potentiel concessions O/N
Parking Impasse du Bourg Baudry	18	accès libre	1 horodateur N°21	N		N
Parking Salbérie (Caisse d'Épargne)	20		1 horodateur N°30	N		N
Parking Salbérie (sous le Pont)	35		1 horodateur N°31	N		N
Parking Poste	26		1 horodateur N°28	N		N
Parking Mondement Couvert	236	accès contrôlé par barrières	1 encaisseur	O	9 (dont 5 du Courrier de l'Ouest)	O : ± 20
Parking Mondement Extérieur	121		2 encaisseurs			
Place Travot parking souterrain	115		1 encaisseur	N		N
Place Travot parking extérieur	44		1 encaisseur	N		N
Arcades Rougé	512		4 encaisseurs	O	46 (dont 27 pour la SNC H2R, 14 pour l'association ALIA et 5 pour la SCI VERGLAS IMMO)	O : ± 20
TOTAL COEUR DE VILLE	**1 127**		-			

Depuis le 1er janvier 2018 le forfait ''Nuit'' (20h-8h) aux Arcades, Travot et Mondement est très valorisant et permet de favoriser le phénomène de mutualisation.

Le parking Travot en plein cœur de Cholet est régulièrement complet et sa capacité fluctue au gré des manifestations organisées sur la place Travot. Il est donc très enclin à la mutualisation.

Les parkings Arcades Rougé et Mondement présentent un degré de mutualisation moindre et sont assez peu empruntés à l'exception des samedis en période de soldes et des samedis du mois de décembre lié à la polarité du marché de Noël sur la place Travot.

Dans la zone verte, le tarif appliqué est à 0.40€ de l'heure avec des abonnements préférentiels de 20€ au mois ou pour les parkings Orangerie, Coignard et Turpault de 5€ à la semaine.

Les parkings Mail et Turpault connaissent une mutualisation limitée et ne sont complets que ponctuellement en soirée et les samedis après-midi en raison de leur proximité respective avec le théâtre St Louis et avec le Cinémovida.

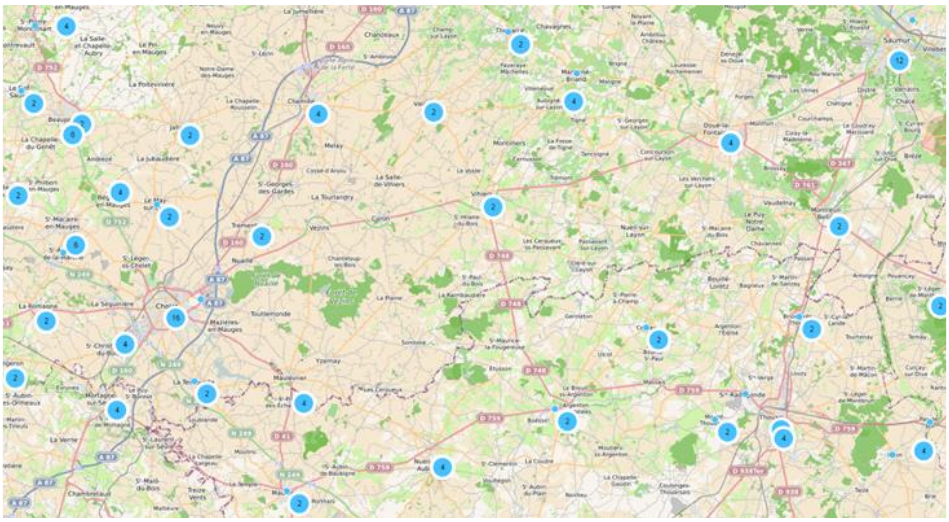
En partenariat avec la Ville, le Syndicat intercommunal d'énergies de Maine-et-Loire (SIEML) installe des bornes de recharge pour véhicules électriques à Cholet.

Il existe environ **62 bornes de recharge de véhicules électriques** au sein de Cholet Agglomération, dont :

- 34 sur la ville de Cholet ;
- 2 à Saint-Léger-sous-Cholet ;
- 2 à La Romagne ;
- 4 à La Tessoualle,
- 2 à Mazières-en-Mauges ;
- 2 à Trémentines ;
- 6 à Vihiers ;
- 6 à Maulévrier ;
- 2 à Yzernay ;
- 2 à Somloire.

Le réseau Smilémobi est en cours de déploiement sur le département et sera composé de 186 bornes de recharges. Le SIEML pilote l'intégralité de ce projet à savoir : l'installation des bornes, leur maintenance et leur exploitation. Ce déploiement s'inscrit dans une démarche nationale et régionale afin d'équiper l'ensemble du pays de bornes de recharge et de lever le principal frein à l'usage des véhicules électriques. L'ensemble du projet est subventionné par l'État via l'ADEME à hauteur de 50 %.

Carte des bornes de rechargement pour véhicules électriques (source : data.gouv.fr)



H. Les liaisons douces, un socle de parcours existants à développer

1. L'usage du vélo

Conformément à ce que prévoyait la PGD adoptée en 2008, un schéma deux-roues a été approuvé par l'ex CAC en 2013. Celui-ci définit des réalisations souhaitables concernant l'usage du vélo sur le territoire communautaire à l'horizon 2023, et ce en cohérence avec les enjeux de mobilité durable.

La mise en place de ce schéma a un quadruple objectif :

- Créer une continuité entre les aménagements existants ;
- Définir des itinéraires cyclables en dehors des besoins de loisirs ;
- Mettre en œuvre des aménagements facilitant l'usage des deux-roues ;
- Donner aux deux-roues une place dans la chaîne de déplacements.

L'enjeu est ainsi de contribuer à la modification des comportements tout en menant des actions pragmatiques adaptées au contexte local.

De nouvelles zones cyclables devraient ainsi faire leur apparition à Cholet et dans les communes de l'ex CAC. Environ 7 km de pistes (voies de circulation séparées physiquement de la chaussée principale) sont prévus, dont 2,5 km à Cholet. Et 33 km de bandes (voies de circulation matérialisées sur la chaussée principale) sont également prévues, dont les deux tiers à Cholet. Ces nouvelles zones ne se situeront pas qu'en centre-ville : elles desserviront aussi les zones économiques avec l'idée de favoriser l'usage du vélo pour aller travailler.

De nouvelles zones 30 devraient par ailleurs être développées, notamment dans le quartier Jean-Monnet, tandis que des aménagements sont prévus sur 4 ronds-points du périphérique.

En outre, des itinéraires ont été mis en place pour les cyclistes sur la partie Est de Cholet en 2019 avec une signalétique propre et seront complétés en 2020 sur la partie Ouest de la ville-centre de Cholet Agglomération, afin de leur faire éviter les voies fréquentées trop étroites.

Enfin, une attention particulière sera portée à l'accès aux équipements de proximité, lesquels constituent un axe prioritaire pour modifier les comportements. À titre d'exemple, 7 abris vélo sécurisés ont été aménagés à proximité de l'arrêt principal de car de plusieurs communes de l'ex CAC (hors Cholet Bégrolles-en-Mauges, Le May-sur-Èvre, La Romagne, Saint-

Christophe-du-Bois, Saint-Léger-sous-Cholet, La Séguinière, La Tessoualle).

Par ailleurs, afin d'encourager le recours aux modes actifs, le service Choletbus 2 Roues a été lancé courant novembre 2019. Il s'agit d'un service de location de Vélos à Assistance Électrique (VAE) de longue durée (1 mois ou 1 an). L'objectif est d'encourager la pratique quotidienne du vélo en s'affranchissant des contraintes topographiques grâce à l'assistance électrique. C'est aussi une possibilité de tester l'adéquation du vélo à sa mobilité quotidienne sans investir soi-même dans un premier temps.

Dans le Bocage et le Vihiersois, il apparaît un manque de zones cyclables et de stationnements. Signalons toutefois la présence de pistes et bandes cyclables sur la commune de Vihiers, ainsi que de stationnements pour vélos pour 5 communes du Bocage.

La Loire à Vélo, véloroute longue de 900 km passant au Nord de Cholet Agglomération, accueille chaque année près de 60 000 cyclistes (Comité Régional du Tourisme Centre-Val de Loire), dont un tiers d'étrangers et comporte donc un réel potentiel touristique pour Cholet Agglomération.

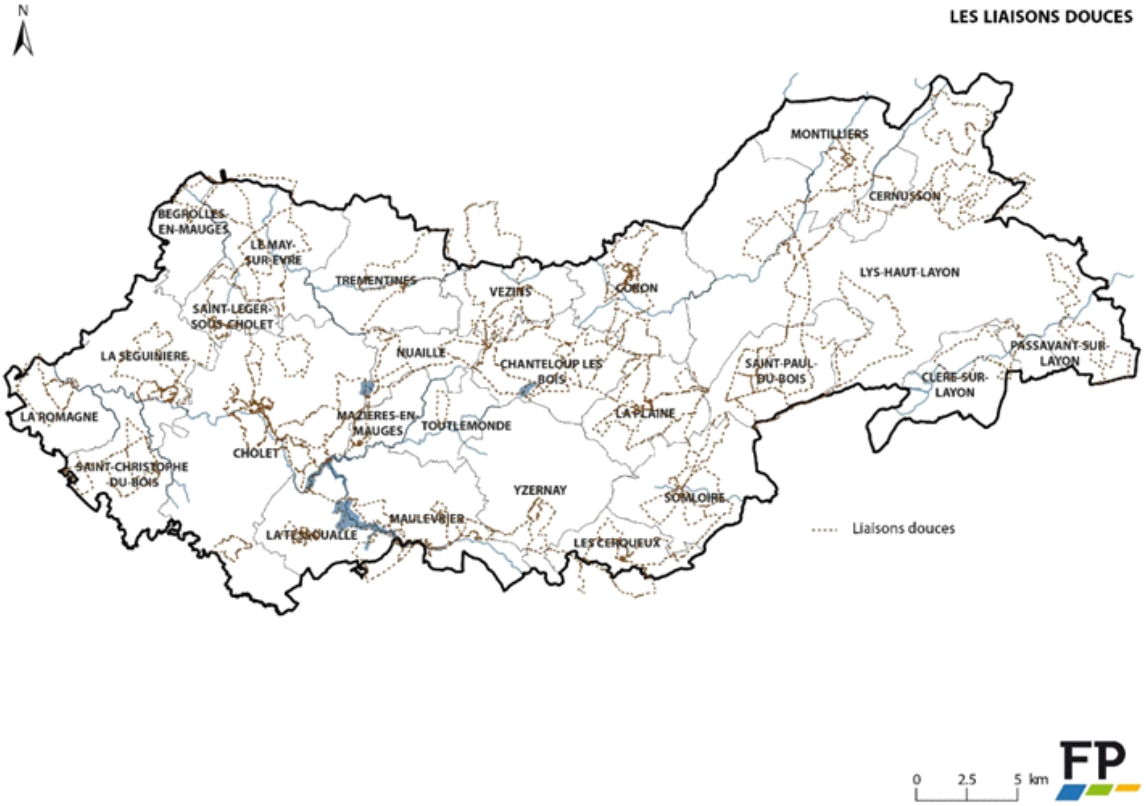
Au Sud, la Vendée à vélo propose 1 800 km de pistes cyclables recouvrant tout le département, ce qui fait de Cholet Agglomération la jonction entre ces circuits cyclistes très convoités.

Il est à noter que le schéma deux-routes sera remplacé courant 2025 par un schéma des liaisons douces.

2. La pratique de la marche à pied

La quantification de l'usage de la marche à pied reste difficile à évaluer. Néanmoins, Cholet Agglomération dispose d'un socle de liaisons douces intéressant pour déployer et encourager les déplacements doux, qu'ils soient professionnels ou de loisirs.

Un maillage de cheminements doux parcourt le territoire de Cholet Agglomération. Le territoire compte 79 sentiers de randonnées pédestres, représentant un linéaire de 930 km. La réhabilitation en voie verte de l'ancienne voie ferrée Cholet – Bressuire parcourant Maulévrier et Nueil-les-Aubiers présente un atout touristique important sur 45 km de long avec des passages d'aqueducs et de viaducs.



Des dispositions pour la prise en compte des modes actifs, et notamment la marche à pied, ont également été annoncées. Les projet d'urbanisme opérationnel ont ainsi de plus en plus intégré cette problématique dans les nouveaux quartiers :

ZAC du Val de Moine, lotissement de La Séguinière, lotissement de Trémentines.

I. Les communications électroniques et numériques, un déploiement total d'ici 2022

Afin de développer les capacités de la France en matière d'économie numérique, le Programme National Très Haut Débit (PNTHD) lancé en juin 2010 fixe l'objectif de couvrir l'intégralité du territoire en THD d'ici 2025.

En 2013, le Gouvernement a défini une nouvelle stratégie pour le développement du THD et élaboré son Plan France Très Haut Débit (PFTHD), qui succède au PNTHD avec un objectif encore plus ambitieux : la couverture intégrale de la France en THD à l'horizon 2022.

Cette démarche nationale a été déclinée au travers de la mise en place de documents stratégiques et opérationnels sur l'ensemble du territoire :

- Les Stratégies de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) : La SCoRAN des Pays de la Loire a été élaborée au cours de l'année 2010 et adoptée par la Région en janvier 2011. Engagée en 2014, sa révision a été arrêtée par le Préfet de région le 3 juillet 2015.
- Les Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) : Le SDTAN de Maine-et-Loire a été approuvé par le Département en novembre 2013.

Depuis février 2017, le territoire adhère à Anjou Numérique et lui a transféré la compétence « Aménagement numérique », avec pour objectif le déploiement du Très Haut Débit sur l'ensemble des communes du territoire d'ici 2022. Cet ambitieux projet porté par le Syndicat Mixte Ouvert Anjou Numérique implanterait 13 000 km de fibres optiques pour un montant de 324 millions d'euros.

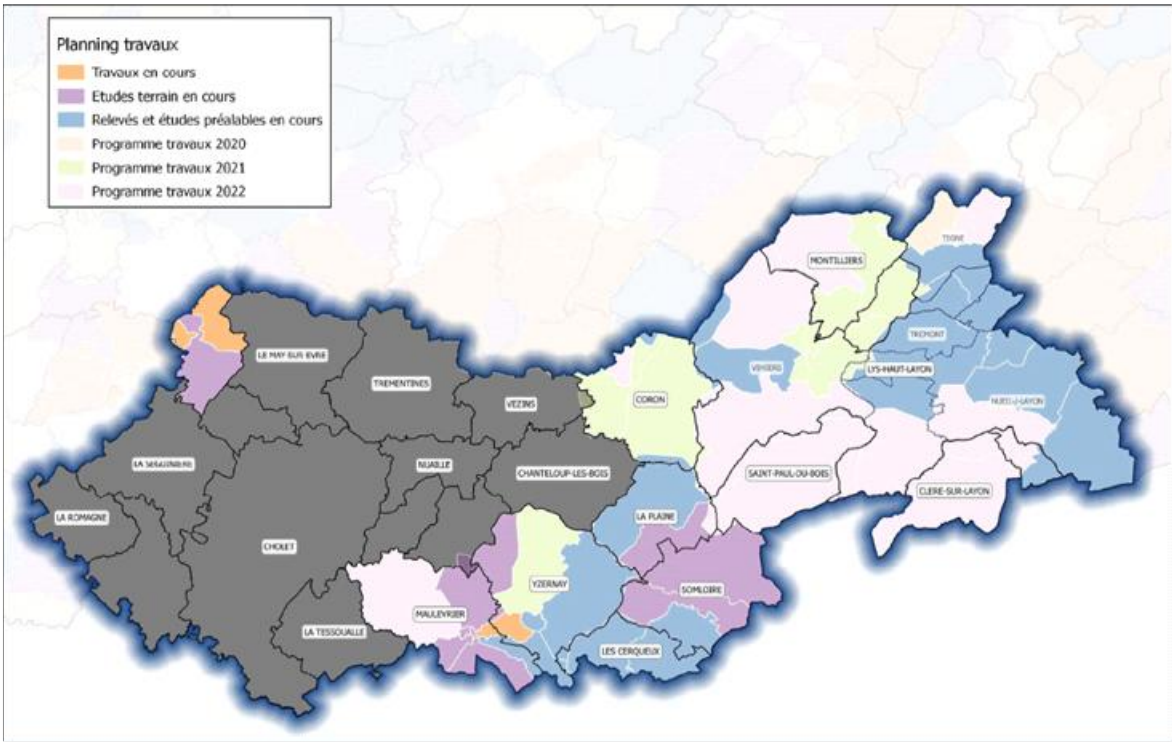
Plusieurs communes du Centre et de l'Est de Cholet Agglomération sont mal desservies (débit inférieur à 3 Mbit/s) et sont considérées comme prioritaires (Les Cerqueux, La Plaine ou encore Tancoigné).

Les communes de l'ex CAC (exception faite de Bégrolles-en-Mauges) sont concernées par une Zone d'Intention d'Investissements Privés (ZIIP), qui fait suite à l'Appel à Manifestations d'Intentions d'Investissement (AMII) lancé par l'État en 2011. Orange est l'opérateur retenu pour réaliser le déploiement de la fibre optique sur ces communes d'ici 2020. À la fin 2019, 2/3 des foyers de Cholet sont raccordables. En outre, d'ici février 2020, les 12 autres communes de l'ex CAC y seront éligibles, (l'objectif étant que 85 % de leurs foyers y soient raccordables d'ici la fin 2020).

Pour le reste de Cholet Agglomération, les travaux de raccordement via Anjou Numérique ont commencé depuis le 3ème trimestre 2018 et les communes devraient bénéficier de la fibre optique à moyen terme :

- D'ici 2020 pour Bégrolles-en-Mauges, Les Cerqueux, Maulévrier, Nueil-sur-Layon, La Plaine, Somloire, Tancoigné, Trémont, Vihiers et Yzernay ;
- D'ici 2021 pour Cernusson, Coron, La Fosse-de-Tigné, Saint-Hilaire-du-Bois et Le Voide ;
- D'ici 2022 pour Les Cerqueux-sous-Passavant, Cléré-sur-Layon, Montilliers, Passavant-sur-Layon, Saint-Paul-du-Bois et Tigné.

Le déploiement de la fibre optique dans Cholet Agglomération (source : SCoT – Département du Maine et Loire 2019)



Cholet Agglomération ne compte pas de " zones blanches ", c'est-à-dire que la totalité de la population a théoriquement accès à la téléphonie mobile de 3e Génération (3G) par au moins un des quatre opérateurs (Orange, SFR, Bouygues Telecom et Free Mobile). Dans l'est du territoire, certains bourgs sont toutefois mal équipés en antennes de téléphonie. Ainsi, un problème de réception récurrent concerne la commune de Saint-Paul-du-Bois.

Pour ce qui est du réseau de 4e Génération (4G), il est pour le moment disponible à Cholet et autour de la ville-centre. Son déploiement sur le territoire national s'accélère toutefois fortement, même s'il se concentre dans un premier temps sur les zones très urbanisées. En janvier 2018, le Gouvernement a ainsi conclu un accord avec les 4 opérateurs de téléphonie mobile dit " New Deal mobile ". L'objectif de celui-ci est de rendre possible dès 2020 l'usage du réseau 4G sur l'ensemble du territoire national. Les opérateurs ont également signé des engagements contraignants sur la couverture des axes de transport prioritaires (routiers d'ici 2020 et ferroviaires d'ici 2025) et des zones actuellement non ou mal couvertes.

J. Synthèse | Mobilité, déplacements & communications

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une position stratégique favorable à équidistance des métropoles régionales d'Angers et de Nantes • Un réseau d'infrastructures et de transport diversifié et performant • Une proximité avec l'aéroport international de Nantes Atlantique • Deux lignes ferrées dont la ligne Cholet-Nantes, rénovée, qui se consolide et se développe • Un réseau de bus et d'autocar en lien avec les pôles générateurs de trafic (équipements scolaires, zones commerciales, zones d'activités économiques, etc.) mais aussi avec les agglomérations environnantes • Fréquentation du réseau Choletbus en constante progression avec 4 970 000 voyageurs en 2018	• Des mobilités professionnelles en hausse depuis et vers les bassins d'emplois locaux • Des déplacements interurbains en augmentation, s'effectuant en majorité en véhicule individuel • Une gare « terminus »
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Une ligne Cholet-Angers dégradée, dont l'amélioration pour une desserte TER cadencée et empruntée par des TGV constitue un fort potentiel • Des possibilités de réhabilitation et de valorisation de la ligne Cholet - Saint-Christophe-du-Bois - Mortagne-sur-Sèvre - Les Herbiers, passant par Le Puy-du-Fou • La position de Lys-Haut-Layon 2nd pôle d'agglomération : un atout pour le développement des transports en commun à l'Est dans le cadre d'une offre hiérarchisée à l'échelle de Cholet Agglomération • Un développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture particulière : covoiturage, TAD, déplacements doux, Vélos à Assistance Electrique… • Un raccordement de Cholet Agglomération à la fibre optique d'ici 2022	• Des cheminement doux pour le quotidien et le tourisme à développer en assurant la continuité des parcours
ENJEUX	
• Identifier les projets en cours ou à venir en matière d'infrastructures et d'aménagements de voiries : élargissements, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, liaisons douces, stationnements, covoiturage, etc. • Prendre en compte au préalable de tout aménagement les capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation/foisonnement de ces capacités • Identifier les mesures en faveur de la diminution des obligations de déplacements motorisés et de l'utilisation de transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile • Identifier les potentialités aux trois échelles du territoire, des centralités et des nouvelles opérations, de réaliser un maillage cohérent de liaisons douces favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC, etc. • Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements pour le quotidien et le tourisme (vocation de loisirs, de découverte, etc.) • Permettre la poursuite des actions en faveur du déploiement des communications électroniques et numériques HD et THD	

V. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

A. Les équipements administratifs

Chaque commune du territoire dispose d'une mairie. Une salle des fêtes ou salle polyvalente est présente dans la majorité des communes. Les bâtiments publics et administratifs sont essentiellement concentrés dans la ville de Cholet : Bureaux communautaires, Gendarmerie, Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM), etc. Des structures à rayonnement inter-communal et départemental sont également présentes à Cholet, telle que la sous-préfecture du Maine-et-Loire, le palais de justice (tribunal de grande instance), ou encore l'agence Cholet-Mauges de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Maine-et-Loire.

Liste des services administratifs publics de Cholet

Nom du service	Fonction	Adresse
ACTION LOGEMENT SERVICES	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale	34 RUE NATIONALE 49300 Cholet
ACTION LOGEMENT SERVICES	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale	43 AV LEON GAMBETTA 49300 Cholet
AGENCE POUR PROMOTION DU CHOLETAIS	Administration publique (tutelle) des activités économiq	18 AV MAUDET 49300 Cholet
ASSEDIC DES PAYS DE LA LOIRE	Distribution sociale de revenus	RUE DE QUEBEC 49300 Cholet
CA AGGLOMERATION DU CHOLETAIS	Administration publique générale	RUE SAINT BONAVENTURE 49321 Cholet
CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE MAINE-ET-LOIRE	Distribution sociale de revenus	44 RUE DU PARADIS 49300 Cholet
CAISSE D' ASSURANCE RETRAITE ET DE LA SANTE AU TRAVA	Activités générales de sécurité sociale	2 RUE SAINT ELOI 49328 Cholet
CAISSE D' ASSURANCE RETRAITE ET DE LA SANTE AU TRAVA	Activités générales de sécurité sociale	26 RUE DU PUITS GOURDON 49300 Cholet
CAISSE NATIONALE ASSURANCE MALADIE TRAVAILS SALARI	Activités générales de sécurité sociale	2 RUE SAINT ELOI 49328 Cholet
CAISSE PRIMAIRE D ASSURANCE MALADIE DE MAINE ET LO	Activités générales de sécurité sociale	3 RUE SAINT ELOI 49328 Cholet
CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE	Activités générales de sécurité sociale	192 RES LA PAIX 49300 Cholet
COMMUNE ASSOCIEE DU PUY SAINT BONNET	Administration publique générale	60 RUE GILLES DE RETZ PSB 49300 Cholet
COMMUNE DE CHOLET	Administration publique générale	RUE SAINT BONAVENTURE 49321 Cholet
COUR D'APPEL D'ANGERS	Justice	RUE FRANCOIS THARREAU 49314 Cholet
COUR D'APPEL D'ANGERS	Justice	PL DU MAIL 49314 Cholet
DIRECTION DEPARTEMENTALE FINANCES PUBLIQUES MAIN	Administration publique générale	42 RUE DU PLANTY 49300 Cholet
DIR DEP SECURITE PUBLIQUE	Activités d'ordre public et de sécurité	4 RUE DU BORDAGE FONTAINE 49321 Cholet
DIR INTER RGAL DES DOUANES PAYS DE LOIRE	Administration publique générale	6 RUE DU PRESIDENT WILSON 49321 Cholet
DIRECTION DES SERVICES DEPARTEMENTAUX DE L'EDUCATION NATIONALE DE MAINE-ET-LOIRE	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale	4 RUE DU VAL DE LOIRE 49300 Cholet
DIRECTION REGIONALE DE LA CONCURRENCE	Administration publique (tutelle) des activités économiq	3 PL MICHEL ANGE 49300 Cholet
DIRECTION DE CONTROLE FISCAL OUEST	Administration publique générale	42 RUE DU PLANTY 49327 Cholet
DIRECTION DEPARTEMENTALE TERRITOIRES	Administration publique (tutelle) des activités économiq	16 BD DU GENERAL FAIDHERBE 49321 Cholet
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL DU BASSIN DE LA SE	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale	179 AV DES TROIS PROVINCES 49300 Cholet
FEDERATION CRI	Gestion des retraites complémentaires	1 RUE DE LA GIRARDIERE 49300 Cholet
KLEIDOSCOPE	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale	46 AV LEON GAMBETTA 49300 Cholet
MISSION LOCALE DU CHOLETAIS	Administration publique (tutelle) des activités économiq	48 RUE DES BONS ENFANTS 49300 Cholet
POLE EMPLOI	Administration publique (tutelle) des activités économiq	24 RUE DU CARTERON 49321 Cholet
PREFECTURE DU MAINE ET LOIRE	Administration publique générale	30 RUE TREMOLIERE 49321 Cholet
SERVICE SOCIAL DO FRANCE TELECOM ANGERS	Administration publique (tutelle) de la santé, de la formation, de la culture et des services sociaux, autre que sécurité sociale	16 AV MAUDET 49300 Cholet
SC FINANCIERE TARA	Gestion des retraites complémentaires	16 RUE DE LIVET 49300 Cholet
UNION IMMBOBILIERE CAF URSSAF	Activités générales de sécurité sociale	44 RUE DU PARADIS 49300 Cholet
URSSAF DES PAYS DE LA LOIRE	Activités générales de sécurité sociale	44 RUE DU PARADIS 49300 Cholet

Les centres sociaux se situent majoritairement à Cholet avec plusieurs Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) et centres sociaux de quartier. Les autres services se situent à Saint-Léger-Sous-Cholet avec le Centre Social Intercommunal Ocsigene, à Somloire avec son CCAS, ainsi qu'à Lys-Haut-Layon (Vihiers) où le Centre Social Intercommunal (CSI) Vihiersois accueille l'antenne de la CPAM, un point d'information jeunesse, la mission locale, ainsi qu'une agence d'intérim.

Mairie - Trémentines

Mairie - Cernusson

Salle des fêtes - La Séguinière

Salle des fêtes - Yzernay

B. Les équipements culturels

Les équipements culturels sont fortement présents sur le territoire de Cholet Agglomération. Bien que concentrée à Cholet, l'offre reste néanmoins riche et diversifiée. Les bibliothèques sont très largement présentes sur le territoire.

- Les **34 bibliothèques** illustrent le bon maillage du territoire en matière d'équipements culturels. En effet, chaque commune dispose d'une bibliothèque à l'exception de Cernusson et Passavant-sur-Layon. La commune de Cholet dispose de 9 bibliothèques, ainsi que d'une ludothèque, tandis que Lys-Haut-Layon en possède 3. La réhabilitation de la bibliothèque de Lys-Haut-Layon est inscrite au Contrat Territoires-Région 2020.
- Les **11 salles de spectacles** sont majoritairement situées à l'Ouest du territoire, à Cholet (4 salles – parc des expositions de La Meilleraie, Théâtre Saint-Louis, Théâtre Interlude et le Jardin de Verre), et dans la première couronne, sur les communes de Le May-sur-Èvre, Sainte-Christophe-du-Bois, La Séguinière, La Tesssoualle, et de Trémentines. Au centre du territoire, 2 salles sont présentes à Saint-Paul-du-Bois et Yzernay. Ces salles accueillent des spectacles variés et des animations récurrentes.
  Le théâtre de Saint-Paul-du-Bois a une dimension départementale sinon régionale et accueille l'Association d'Éducation Populaire (AEP) qui, depuis 1966, possède un patrimoine d'environ 12 500 costumes et accessoires en provenance d'une entreprise angevine de location de décors et costumes pour le théâtre amateur, la Maison Faucheux. Si la plupart ont été fabriqués par les ateliers du costumier angevin dans la première moitié du siècle passé, certaines marques laissent penser à d'autres origines dont le Théâtre du Châtelet à Paris. Ils évoquent la vitalité des spectacles costumés et l'activité du théâtre amateur avant 1960. La plus grande partie de la collection est constituée par les costumes de genre historique couvrant les époques de l'Antiquité à nos jours ainsi que les folklores français et étrangers. Cette collection s'enrichit au fil du temps avec des acquisitions, des fabrications et des dons de pièces de grande valeur historique ou patrimoniale. Bien connue des associations de théâtre, l'AEP gère un patrimoine unique en milieu rural.
- **Les 3 équipements liés à la musique** sont repartis équitablement avec 2 écoles de musiques intercommunales situées à Lys-Haut-Layon (Vihiers) et à Maulévrier, ainsi que le conservatoire situé à Cholet, qui dispose d'un rayonnement départemental,qui comprend une antenne au May-sur-Èvre.
- Les **3 musées** de Cholet Agglomération sont le Musée d'Art et d'Histoire, le Musée du textile et de la mode, ainsi que L'Envers du décor (ayant pour thèmes le théâtre et les costumes) à Saint-Paul-du-Bois (cf. ci-avant).
- Les **2 cinémas** sont le CGR de Cholet ouvert en 2009 et disposant de 10 salles et 1 441 fauteuils, ainsi que le Ciné'fil de Lys-Haut-Layon (Vihiers) géré par une association et disposant de 204 fauteuils.
- Les **manifestions culturelles** prennent également le forme d'évènements ponctuels qui se déroulent à Cholet, attirant de nombreux visiteurs externes chaque année.
- Le **Carnaval de Cholet**. S'étalant sur 9 jours, la manifestation attire en avril de chaque année près de 100 000 personnes. Groupes folkloriques, danseurs, formations musicales nationales et internationales animent et rythment les parades. Entre la parade de jour, qui lève le rideau sur le travail des carnavaliers, et le défilé de nuit, qui clôture le

Carnaval en lumière, de nombreux rendez-vous festifs sont programmés. Feu d'artifice, animations musicales, carnaval des enfants, carnaval de l'âge d'or, course cycliste, fête foraine, etc. sont les différents temps forts qui ponctuent la semaine. Créé en 1906, le Carnaval de Cholet a fêté sa 100e édition en 2017.

- **Les Z'Allumés**. Créé par la Ville de Cholet en 2004, ce festival dédié à la jeunesse représente en termes de fréquentation la 2e manifestation du Choletais, attirant chaque année plus de 20 000 visiteurs. Il propose des animations gratuites pendant 3 jours.
- **La Semaine du théâtre amateur (ex-Festival des Arlequins)**. Créée en 1987 à l'initiative de la Ville de Cholet, cette manifestation, dont le rayonnement s'affirme d'éditions en éditions, a lieu sur 5 jours chaque année en avril ou en mai au Théâtre Saint-Louis et au Jardin de Verre. Une quinzaine de troupes amateurs concourent à l'Arlequin d'or, d'argent et de bronze. Le concours s'adresse aux formations d'artistes-amateurs qui pratiquent le théâtre de façon permanente et à titre de loisirs. C'est l'un des plus célèbres festivals de théâtre amateur en France.
- D'autres évènements culturels sont également présents à Cholet, dont : Estijazz ; Les Enfantillages ; Le Temps de Jouer ; etc.

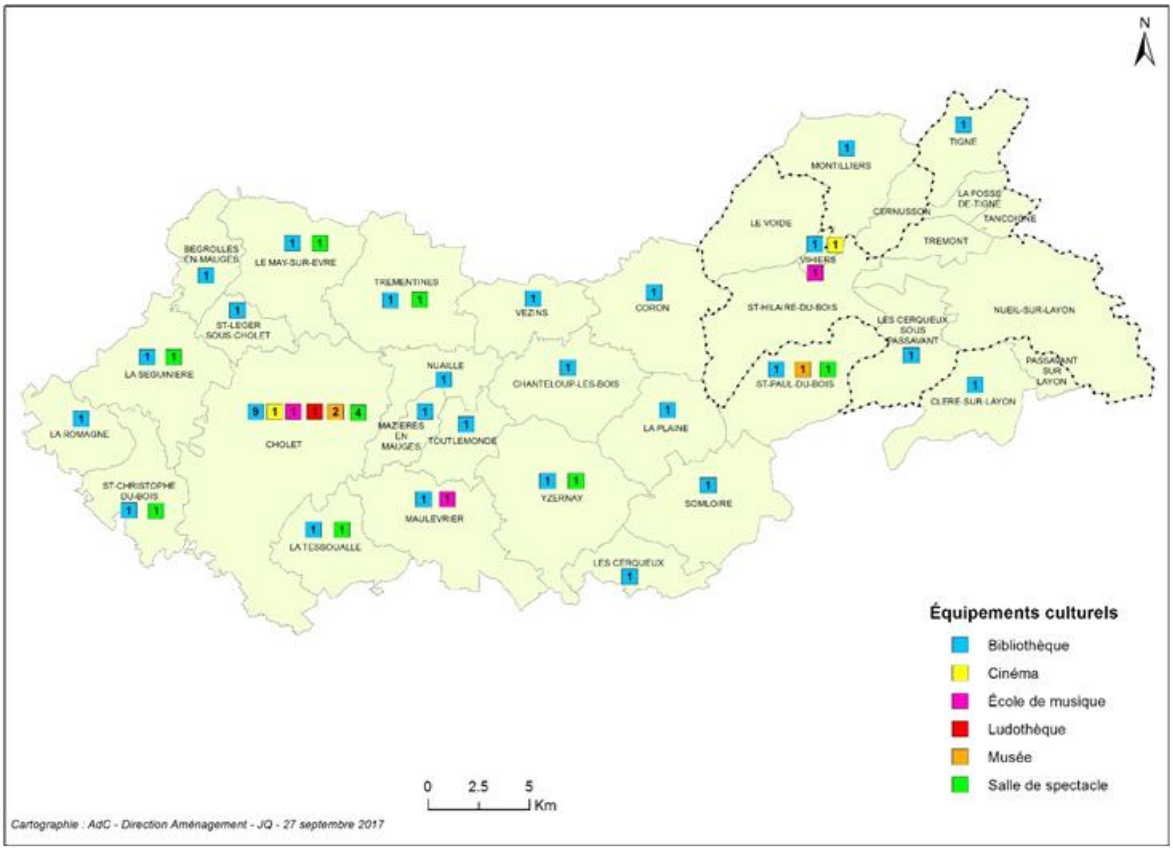
Maison du Théâtre - Saint-Paul-du-Bois

Bibliothèque - Nuaillé

Cinéma Le Ciné fil - Lys-Haut-Layon (Vihiers)

Bibliothèque - Bégrolles-en-Mauges

Les équipements culturels sur le territoire de Cholet Agglomération :



C. Les équipements scolaires et périscolaires

1. Des écoles primaires dans quasiment toutes les communes

Cholet Agglomération comprend 64 écoles maternelles et 64 écoles élémentaires, majoritairement privées. 28 communes ou communes déléguées du territoire communautaire disposent d'une école primaire complète (cycle maternel et primaire). 13 d'entre elles, situées majoritairement à l'Ouest et au Centre de Cholet Agglomération, comptent à la fois une école publique et un école privée. Seule commune du territoire à disposer de plus de 2 écoles primaires, Cholet en comprend 22 (14 publiques et 8 privées). Elle possède par ailleurs deux écoles maternelles publiques et une école élémentaire publique.

En outre, dans le Vihiersois, 2 communes disposent uniquement d'une école élémentaire (Cernusson et Cléré-sur-Layon) et une commune déléguée compte seulement une école maternelle (Les Cerqueux-sous-Passavant).

Enfin, 3 communes ou communes déléguées de l'est de Cholet Agglomération (La Fosse-de-Tigné, Passavant-sur-Layon et Tancoigné) ne possèdent aucune école.

Spécificité du Choletais et de ses environs liée à un héritage historique et religieux, quand il n'y a qu'une seule école par commune, celle-ci est privée (excepté à Cernusson).

	Cycle maternel	Cycle élémentaire
Nombre d'écoles	64 : 28 publiques, 36 privées	64 : 27 publiques, 37 privées
Nombre de communes équipées	29	30

Source : SCoT – DSDEN de Maine et Loire 2017

Il existe Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) :

- Un premier RPI rassemble les élèves de Cernusson, La Fosse-de-Tigné, Tancoigné et Tigné dans une école publique.

Celle-ci est localisée à Tigné pour la maternelle et à Cernusson pour l'école élémentaire.

- Un second RPI regroupe les élèves des Cerqueux-sous-Passavant et de Cléré-sur-Layon dans une école privée. Celle-ci est localisée aux Cerqueux-sous-Passavant pour la maternelle et à Cléré-sur-Layon pour l'élémentaire.

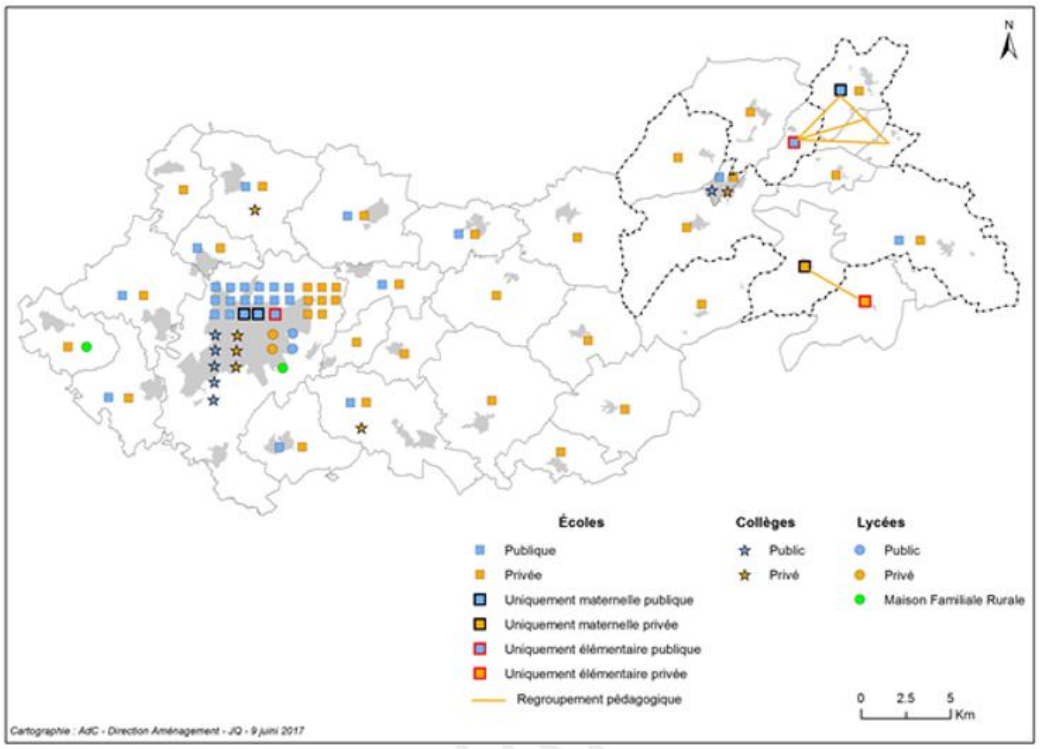
École Jean Moulin - Le May-sur-Èvre

École Saint-Joseph - Vezins

École Saint-Joseph - Saint-Christophe-du-Bois

Collège Saint-Joseph - Le May-sur-Èvre

Les équipements scolaires sur le territoire de Cholet Agglomération



Par ailleurs, la majorité des jeunes écoliers de Passavant-sur-Layon sont scolarisés dans l'école publique ou privée de Nueil-sur-Layon, sans qu'un RPI ne soit mis en place.

Au 1er janvier 2017, ce sont ainsi 10 796 jeunes qui fréquentent les différents établissements de l'enseignement primaire

de Cholet Agglomération (contre 11 033 en 2013, soit - 2 %) :

- 4 029 sont scolarisés en maternelle, soit 37 % du total ;
- 6 767 sont scolarisés en élémentaire, soit 63 % du total.
- Dont 5 241 sont scolarisés dans un collège, soit 66 % du total.
- Dont 5 241 sont scolarisés dans un collège, soit 66 % du total.

2. Des collèges bien répartis sur le territoire

Cholet Agglomération comprend 12 collèges (6 publics et 6 privés) :

- 8 à Cholet : Clemenceau, Colbert, Du Bellay, République et Trémolières (publics), Jeanne d'Arc, Notre Dame du Bretonnais et Saint-Joseph (privés) ;
- 2 à Vihiers : La Vallée du Lys (public) et Saint-Jean (privé) ;
- 1 à Maulévrier : Daniel Brottier (privé) ;
- 1 au May-sur-Èvre : Saint-Joseph (privé).

Les élèves de l'Ouest de Cholet Agglomération sont en majorité scolarisés dans un des collèges choletais ou dans celui du May-sur-Èvre (également fréquenté par des jeunes résidant dans le territoire de Mauges Communauté), tandis que ceux du centre étudient pour la plupart au collège de Maulévrier, et dans une moindre mesure dans les collèges choletais ou vihiersois. Enfin dans la partie Est du territoire, les élèves ont le choix entre le collège public ou privé de Vihiers, voire le collège privé Notre Dame de La Salle-de-Vihiers (situé plus près du bourg de Coron que ne l'est le collège de Vihiers).

Finalement, ce sont ainsi 5 241 jeunes qui fréquentent les différents collèges de Cholet Agglomération (contre 5 283 en 2013, soit - 0,8 %) :

- 2 454 sont scolarisés dans un collège public, soit 47 % du total ;
- 3 474 sont scolarisés dans un collège privé, soit 53 % du total.

3. Des lycées regroupés à Cholet

Cholet Agglomération compte 4 lycées généraux et technologiques (2 publics et 2 privés), tous situés à Cholet :

- Sainte-Marie (privé), lequel accueille 966 élèves soit 36 % des jeunes scolarisés dans un lycée général ou technologique du territoire ;
- Fernand Renaudeau (public) et son antenne de la Mode, lequel accueille 897 élèves, soit 33 % des jeunes scolarisés dans un lycée général ou technologique du territoire ;
- Europe-Robert Schuman (public), lequel accueille 558 élèves, soit 21 % des jeunes scolarisés dans un lycée général ou technologique du territoire ;
- Jeanne Delanoue (privé), lequel accueille 284 élèves, soit 10 % des jeunes scolarisés dans un lycée général ou technologique du territoire.

Les différentes formations et/ou diplômes proposés sont les suivants :

- La Seconde générale et technologique, proposée par 3 établissements : Europe Robert Schuman, Fernand Renaudeau et Sainte-Marie ;
- Les 3 Baccalauréats généraux (Littéraire, Économique et Social, Scientifique), proposés par 3 établissements : Europe Robert Schuman, Fernand Renaudeau et Sainte-Marie ;
- 5 baccalauréats technologiques sont également proposés par les établissements du territoire

Finalement, ce sont ainsi 2 705 jeunes qui fréquentent les différents lycées généraux et technologiques de Cholet Agglomération (contre 2 675 en 2013, soit + 1 %) :

- 49 % suivent un Baccalauréat général ;
- 20 % suivent un Baccalauréat technologique ;
- 31 % suivent une Seconde générale et technologique.

Diplômes dispensés par les établissements de Cholet Agglomération

Niveau du diplôme	Diplôme
Niveau bac +3	7 Licences générales
	9 Licences professionnelles
	1 Bachelor
	1 Diplôme d'Etat
	1 Certificat d'établissement
Niveau bac +2	23 Brevets de Technicien Supérieur (BTS)
	1 Diplôme Universitaire de Technologie (DUT)
	1 Titre professionnel
Niveau bac	29 Baccalauréats professionnels
	10 Brevets Professionnels (BP)
	1 Diplôme d'Etat
Niveau inférieur au bac	22 Certificats d'Aptitude Professionnelle (CAP)
Autres formations	1 Certificat de Qualité Professionnelle (CQP)
	4 préparations aux concours
	1 Mention complémentaire
	1 Formation Complémentaire d'Initiative Locale (FCIL)
	1 Dispositif d'initiation aux Métiers en Alternance (DIMA)
	1 Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire (ULIS)
	9 autres formations (4ème et 3ème technologique, classe passerelle sport, préqualification professionnelle aux métiers du sport et préparation au Brevet

4. Des formations professionnelles et d'enseignement supérieur diversifiées

Le Choletais possède des établissements qui proposent des formations complémentaires au cursus scolaire. Deux types de formations se distinguent : Les formations professionnelles, qui concernent les diplômes de niveau inférieur ou égal au baccalauréat, et l'enseignement supérieur, qui correspond aux formations délivrant des diplômes jusqu'au niveau bac +5. L'absence de formations de niveau bac +4 et bac +5 étant un choix de Cholet Agglomération. Les jeunes intéressés par ces enseignements se rendent à Nantes, Angers, Poitiers et Tours.

Au sein de Cholet Agglomération, l'enseignement professionnel et supérieur totalise 125 formations, à savoir :

- 76 formations professionnelles, soit 61 % du total ;
- 49 formations du supérieur, soit 39 % du total.

Ces formations sont dispensées par 15 établissements publics et privés, tous situés à Cholet (exceptée la Maison Familiale Rurale Le Vallon à La Romagne) :

- 3 uniquement en formation professionnelle ;
- 5 uniquement en formation supérieure ;
- 7 en formation professionnelle et supérieure.

Ce sont ainsi 5 710 jeunes qui fréquentent les différents établissements de l'enseignement professionnel et du supérieur de Cholet Agglomération (contre 5 444 en 2013, soit + 5 %) :

En corrélation avec la structure productive du territoire, les filières les plus représentées à la fois pour la formation professionnelle et pour l'enseignement supérieur sont : le bâtiment et les travaux publics (21 formations pour 582 jeunes) ; la santé, les carrières sociales, le médical, le paramédical et les services à la personne (15 formations pour 1 160 jeunes) ; le commerce et la distribution (14 formations pour 876 jeunes) ; le droit, les ressources humaines, les finances et la gestion (11 formations pour 563 jeunes) ; la mode (10 formations pour 438 jeunes) ; l'industrie (10 formations pour 340 jeunes).

À l'inverse, parmi les 23 grandes filières professionnelles, 7 ne sont pas représentées : telles que l'administration / le service public ; l'agro-alimentaire / l'agriculture ; les banques / les assurances ; la défense / la sécurité ; l'enseignement / la formation ; l'environnement / l'aménagement paysager / les métiers de la nature ; les métiers du spectacle.

La non-représentation de certaines de ces filières peut s'expliquer par des offres existantes dans les territoires voisins.

a. La formation professionnelle

Les 76 formations professionnelles sont dispensées par 10 établissements, dont 9 sont localisés à Cholet (voir tableau suivant).

Pour l'année 2016-2017, 3 207 élèves sont inscrits dans la formation professionnelle (1 640 en formation initiale, 1 558 en formation par alternance et 9 en formation continue). C'est 10 % de plus qu'en 2012-2013.

Etablissements qui dispensent des formations professionnelles

Type d'établissement	Etablissement	Commune	Nombre d'élèves	Pourcentage des effectifs en formation professionnelle
4 lycées	Fernand Renaudeau (antenne de la Mode)	Cholet	1586	49%
	Europe Robert Schuman (publics)	Cholet		
	Jeanne Delanoue	Cholet		
	La Providence	Cholet		
Eurespace (antenne de la CCI)		Cholet	687	21%
2 Maisons Familles Rurales	La Bonnauderie	Cholet	564	18%
	Le Vallon	La Romagne		
Institut Régional Sport et Santé (IRSS)		Cholet	199	6%
Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI)		Cholet	91	3%
Ecole de coiffure et d'esthétique	Formaliss	Cholet	80	3%

b. L'enseignement supérieur

Les 49 formations de l'enseignement supérieur sont dispensées par 12 établissements, tous situés à Cholet (voir tableau suivant).

Pour l'année 2016-2017, 2 503 élèves sont inscrits dans l'enseignement supérieur (1 494 en formation initiale, 975 en formation par alternance et 34 en formation continue). Depuis 2012-2013, l'effectif est relativement stable.

Etablissements qui dispensent des formations d'enseignement supérieur

Type d'établissement	Etablissement	Commune	Nombre d'élèves	Pourcentage des effectifs en formation professionnelle
5 lycées	Fernand Renaudeau (antenne de la Mode)	Cholet	1116	45%
	Europe Robert Schuman	Cholet		
	Sainte-Marie	Cholet		
	Jeanne Delanoue	Cholet		
	La Providence	Cholet		
Domaine Universitaire du Choletais (DUC), antenne de l'Université d'Angers		Cholet	610	24%
Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI)		Cholet	223	9%
Ecole Supérieure pour l'Innovation et l'Action Vers les Méters de l'Entreprise (ESIAME) antenne de l'Ecole Supérieure des Sciences Commerciales d'Angers (ESSCA)		Cholet	156	6%
Institut Universitaire de Technologie (IUT) d'Angers-Cholet		Cholet	144	6%
IRSS		Cholet	48	2%
Institut Colbert, antenne du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM)		Cholet	15	1%

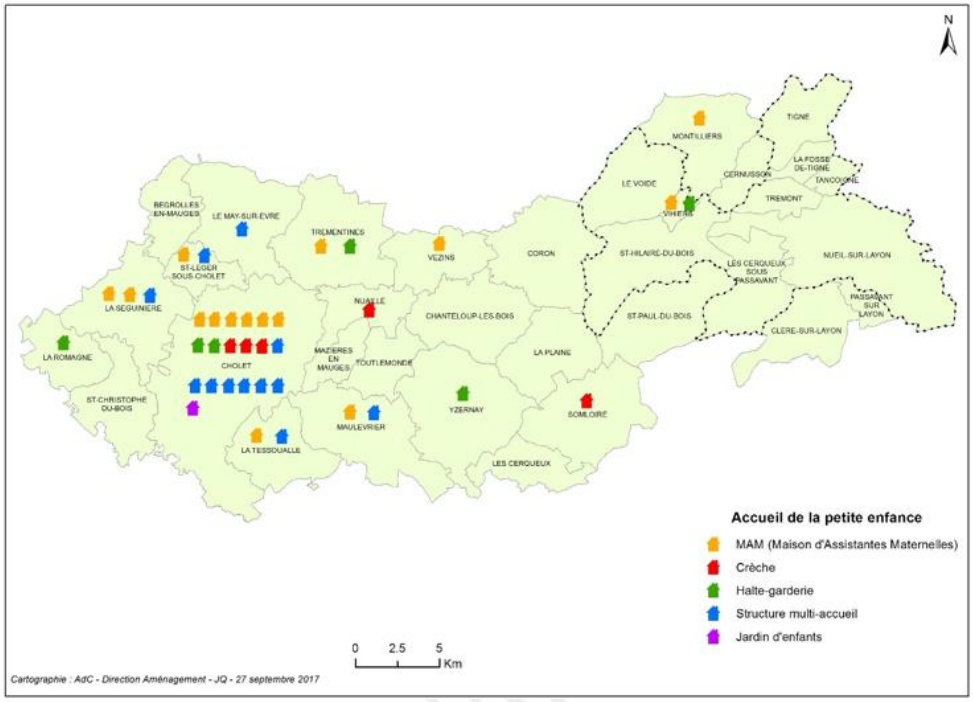
5. Un pôle petite enfance (0-3 ans) dans quasiment toutes les communes

Dans un contexte de bi-activité croissante des couples, les structures dédiées à l'enfance ont pris une importance nouvelle. Le territoire Choletais est relativement bien pourvu en équipements liés à la petite enfance, il possède une offre de services variée, susceptible de correspondre à des nécessités familiales diverses. L'Agglomération met à disposition du personnel et des moyens pour assurer les services d'accueil des enfants jusqu'à 3 ans.

Les équipements et services dédiés à l'accueil de la petite enfance le territoire de Cholet Agglomération

	Type d'accueil	Nombre	Localisation	Capacité en effectifs
Maisons d'Assistantes Maternelles (MAM)	Occasionnel ou régulier	15	Cholet (6), La Séguinière (2), Maulévrier, Montilliers, Saint-Léger-sous-Cholet, La Tessoualle, Trémentines, Vezins et Vihiers	-
Haltes-garderies	Occasionnel	6	Cholet (2), La Romagne, Trémentines, Vezins, Lys-haut-Layon (Vihiers)	102
Crèches	Régulier	5	Cholet (4), Nuaillé, Somloire	102
Structures d'accueil multi-accueil	Occasionnel ou régulier	12	Cholet (7), Maulévrier, Le May-sur-Èvre , Saint-Léger-sous-Cholet, La Séguinière, La Tessouale	2
Jardin d'enfant	Régulier	1	Cholet	12

Les équipements et services dédiés l'accueil de la petite enfance sur le territoire de Cholet Agglomération



Multi-accueil La Galipette - Le May-sur-Èvre

Maison de l'enfance - La Séguinière

Malgré une disparité Est/Ouest, le territoire reste équilibré avec 19 structures à Cholet. Au nombre d'habitant le taux est globalement équilibré (entre 0,35 et 0,55 structures pour 1000 habitants), à l'exception de la première couronne qui possède globalement le double de structures. Cela s'explique par la dimension périurbaine de ces communes concernées.

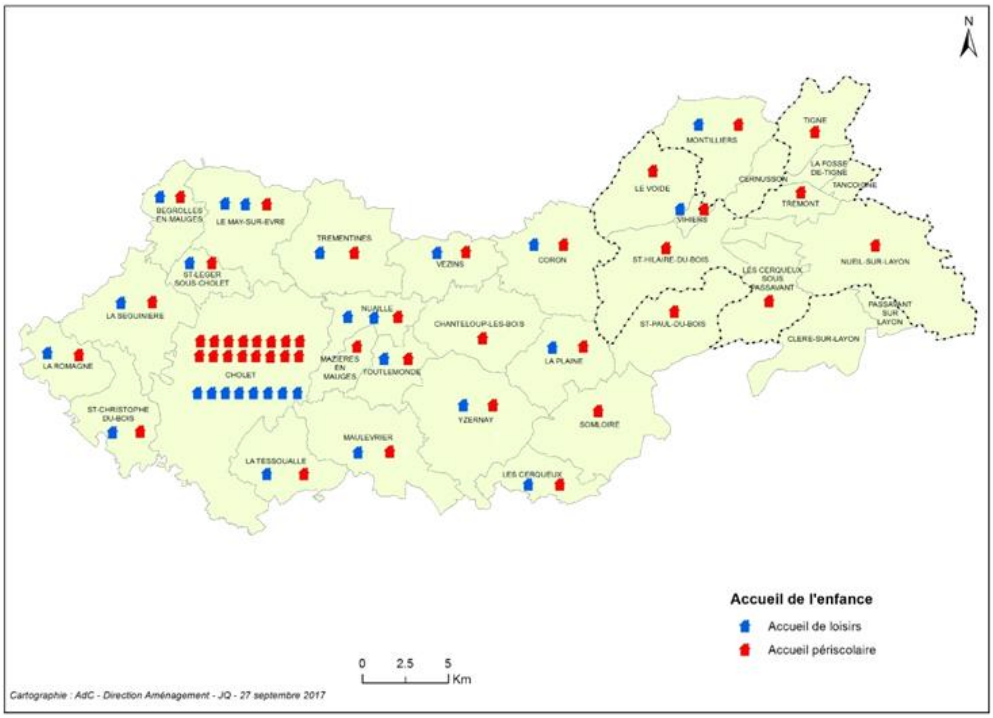
Le réseau d'assistantes maternelles est équitablement réparti sur le territoire, excepté à Passavant-sur-Layon. Ce réseau composé de 852 assistantes maternelles (en 2017) permet de maintenir une offre de service et de conforter. Ainsi Cholet Agglomération dispose d'une offre complémentaire, notamment dans les communes rurales. C'est dans ce contexte que Cholet Agglomération a obtenu trois fois le titre honorifique « Ville et Intercommunalité Amies des Enfants » décerné par l'UNICEF France et l'Association des Maires de France.

6. Un accueil périscolaire présent sur le territoire (3-12 ans)

La garde des enfants de plus de trois ans, déjà scolarisés, est organisée par Cholet Agglomération. Deux types de services sont proposés : l'accueil périscolaire les jours scolaires et l'accueil de loisirs durant les vacances.

Les 44 garderies-périscolaires permettent d'accueillir les écoliers avant ou après l'école. Chaque commune qui possède une école dispose également d'une garderie, à l'exception de Cholet qui en compte 16. Néanmoins, des disparités existent et tendent à souligner un plus fort taux d'équipement à l'Est du territoire. En effet, tandis que Cholet possède 0,3 garderie pour 1 000 habitants, le secteur multipolaire en compte 2 pour 1 000 habitants.

Les équipements et services dédiés l'accueil de l'enfance sur le territoire de Cholet Agglomération



Une autre solution est l'accueil de loisirs ouverts les mercredis, samedis et principalement durant les vacances scolaires. Les 28 structures d'accueil de loisirs se situent essentiellement à l'Ouest du territoire, notamment en première couronne.

Le territoire de Cholet Agglomération est correctement équipé en matière d'accueil périscolaire à destination des enfants, que ce soit autour des temps scolaires ou bien durant les vacances. Les garderies sont équitablement réparties sur la majorité des communes, tandis que les accueils de loisirs se font plus rare à l'Est de Cholet Agglomération.

D. Les équipements de santé

1. Des équipements médicaux performants

Le territoire de l'Agglomération dispose de 3 grands équipements de santé : L'Hôpital de Cholet, la Polyclinique du Parc de Cholet et le Centre Hospitalier intercommunal de Lys Hyrôme de Lys-Haut-Layon (Vihiers), ainsi que de plusieurs maisons de santé pluridisciplinaires.

Liste des équipements de santé sur le territoire de l'AdC

	Statut	Ouverture	Nombre de lits	Personnel employé
Hôpital de Cholet	Public	1977	716	2200
Polyclinique du Parc (Cholet)	Privé	1974	315	430
Hôpital de Lys-Haut-Layon (Vihiers)	Public	1996	171	102

Le Centre Hospitalier de Cholet porte un rayonnement régional, il couvre un bassin de vie de 250 000 habitants (Cholet Agglomération, Mauges, Est de la Vendée et Nord des Deux-Sèvres). Cet hôpital propose une prise en charge complète dans la plupart des discipline, proposant un accueil de jour et de nuit. Par ailleurs, des investissements y sont toujours réalisés, en témoigne la maternité ouverte en 2014.

La Polyclinique du Parc est une structure privée. Basée rue d'Arcole depuis 1974, elle fut déplacée en 2008 à proximité du Centre Hospitalier, avenue des Sables. L'équipement dispose de 7 salles de chirurgie, de 2 salles d'endoscopie et de 2 salles de soins externes. Le site de l'Arcole toujours en activité, est dédié aux soins de suite. Des travaux y ont été réalisés en 2016, permettant la rénovation de 70 chambres.

Les points communs entre la Polyclinique et l'Hôpital sont nombreux, du fait des mêmes pathologies qui y sont traitées. Ils mettent en commun certains activités d'imagerie médicale ainsi que le laboratoire d'analyses médicales. Un contrat-relais existe entre les deux établissements pour l'urologie. En outre, des astreintes sont partagées pour l'ophtalmologie, l'ORL et la chirurgie vasculaire.

L'Hôpital de Lys-Haut-Layon (Vihiers) est le troisième équipement de santé de Cholet Agglomération. Initialement crée sous la forme d'une maison de retraire en 1959, le bâtiment est transformé en hôpital en 1996. En 2003 l'établissement fusionne avec la structure hospitalière de Chemillé et devient le Centre Hospitalier Intercommunal (CHI) Lys Hyrôme et ayant son siège à Chemillé. L'hôpital actuellement situé rue nationale à Vihiers se déplacera rue Louis Pasteur pour un regroupement des équipements publics avec notamment la maison de santé, la piscine intercommunautaire et le collège de la Vallée du Lys.

L'équipement vihiersois dispose de 177 lits, dont 141 consacrées aux personnes âgées dépendantes. Les autres lits permettent d'accueillir des patients en Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) ou dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale permanente. Couvrant le Vihiersois et le Chemillois, l'aire d'influence du CHI Lys Hyrôme est de fait plus modérée que celle des deux établissements choletais.

Centre Hospitalier - Cholet

Polyclinique du Parc - Cholet

Lys Hyrôme Hôpital - Lys-Haut-Layon (Vihiers)

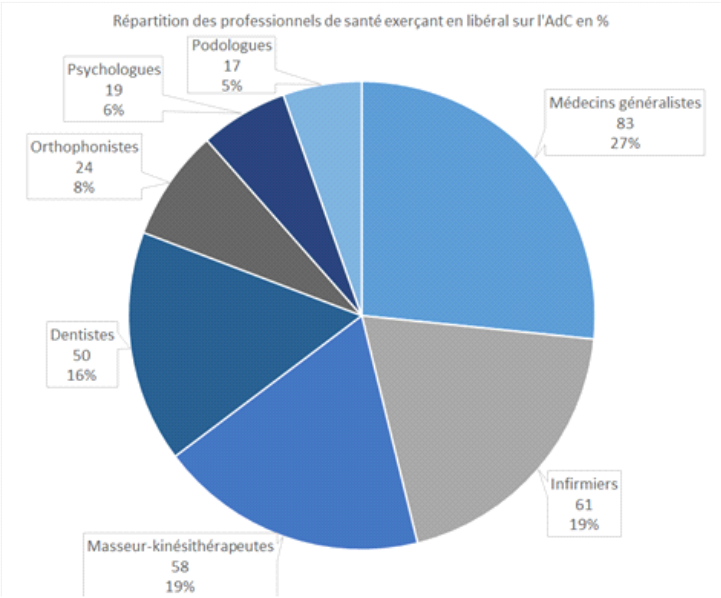
SSIAD-ESA - Montilliers

2. Des professionnels de santé libéraux assez bien répartis sur le territoire

En 2017 le territoire de Cholet Agglomération compte 312 professionnels de santé et 33 pharmacies. Les effectifs de médecins se font de plus en plus rares. En effet, Cholet Agglomération compte 8,07 médecins généralistes exerçant en libéral pour 10 000 habitants, tandis que la moyenne départementale est de 9,86 et la moyenne nationale de 9,42.

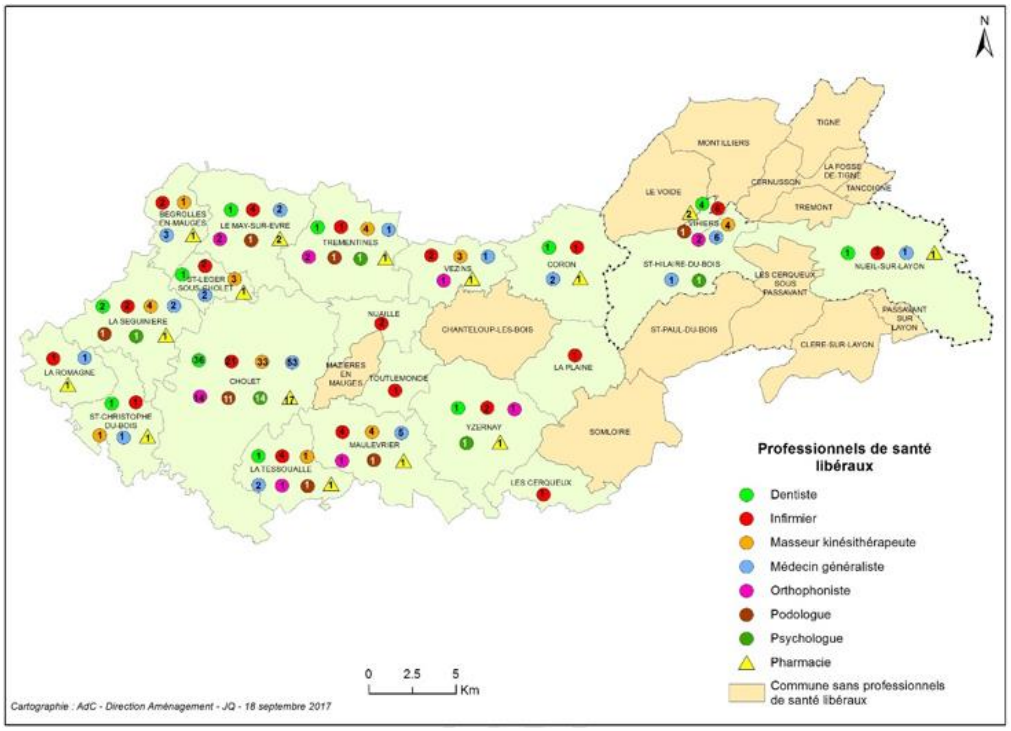
Bien que la répartition des professionnels de santé soit conforme à la répartition de la population, la répartition des médecins généralistes est hétérogène. L'Est du territoire est plutôt bien doté en médecins grâce à la Maison de Santé de Lys-Haut-Layon, néanmoins le centre de Cholet Agglomération est globalement moins équipé. Par ailleurs, le temps d'accès à un médecin généraliste est variable, plutôt faible à l'Ouest mais plus élevé au Centre et à l'Est de Cholet Agglomération. Des difficultés apparaissent également pour trouver un médecin traitant principalement à Cholet. Le vieillissement du corps médical est une tendance nationale, mais elle reste à prendre en compte, en effet, 75% des médecins généralistes ont entre 50 et 69 ans. La potentielle difficulté à renouveler le corps médical à moyen-long termes, et plus particulièrement les médecins généralistes, pourrait être un enjeu à moyen-long termes pour le territoire Choletais.

Le regroupement des professionnels de santé permet la formation de pôle de santé. Cholet constitue de fait le pôle le plus important avec un rayonnement qui s'étend au-delà de Cholet Agglomération. Les quatre autres pôles sont Lys-Haut-Layon, Maulévrier, La Séguinière et Le May-sur-Èvre. L'influence de ces pôles s'étend vers les communes ou communes déléguées voisines. Parallèlement, les Maisons de Santé Pluridisciplinaires (MSP), introduites avec la Loi Finance de la Sécurité Sociale du 19 décembre 2007, ont pour objet le regroupement des professionnels de santé de premier recours, elles nécessitent au moins trois médecins généralistes et un infirmier. Entre 2015 et 2016 Cholet Agglomération a vu l'ouverture de 2 MSP, l'une à Cholet avec 34 professionnels de santé, et l'autre à Lys-Haut-Layon (Vihiers) avec 19 professionnels de santé.



Pôles de santé identifiés sur le territoire de l'AdC					
	Pôle de Cholet	Pôle de Lys-Haut-Layon (Vihiers)	Pôle de Maulévrier	Pôle de La Séguinière	Pôle du May-sur-Èvre
Pharmacies	17	2	1	2	2
Médecins généralistes	53	6	5	2	2
Dentistes	36	4	0	2	1
Masseurs kinésithérapeutes	33	4	4	4	0
Infirmiers	21	6	4	2	4
Orthophonistes	14	2	1	0	2
Psychologues	14	0	0	1	0
Podologues	11	1	1	1	1
Total professionnels de santé	182	23	15	12	10

Les professionnels de santé libéraux sur le territoire de Cholet Agglomération



3. Un accueil des personnes âgées plutôt satisfaisant

Depuis le 1er janvier 2017, la totalité des communes de Cholet Agglomération sont rattachées au Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de l'Agglomération Choletaise, dit CLIC IGEAC, lequel est géré par l'Instance Gérontologique de l'Agglomération Choletaise.

Nés en 2000, les CLIC sont des guichets d'accueil, d'information et de coordination à destination des retraités, des personnes âgées et de leur entourage. Ils jouent également un rôle d'observatoire et de développement d'actions collectives. Pour ce faire, ils travaillent en réseau avec les professionnels de la gérontologie et du maintien à domicile.

En 2017, Cholet Agglomération compte 24 hébergements collectifs pour personnes âgées :

- 16 EHPAD, pour un total de 1 187 lits ;

- 6 résidences autonomie (groupes de logements gérés par des structures publiques ou à but non lucratif destinés aux personnes âgées autonomes et assortis de services collectifs) pour un total de 328 lits ;
- 2 résidences services (groupes de logements gérés par des structures privées commerciales ou associatives destinés aux personnes âgées autonomes et assortis de services collectifs) pour un total de 187 lits.

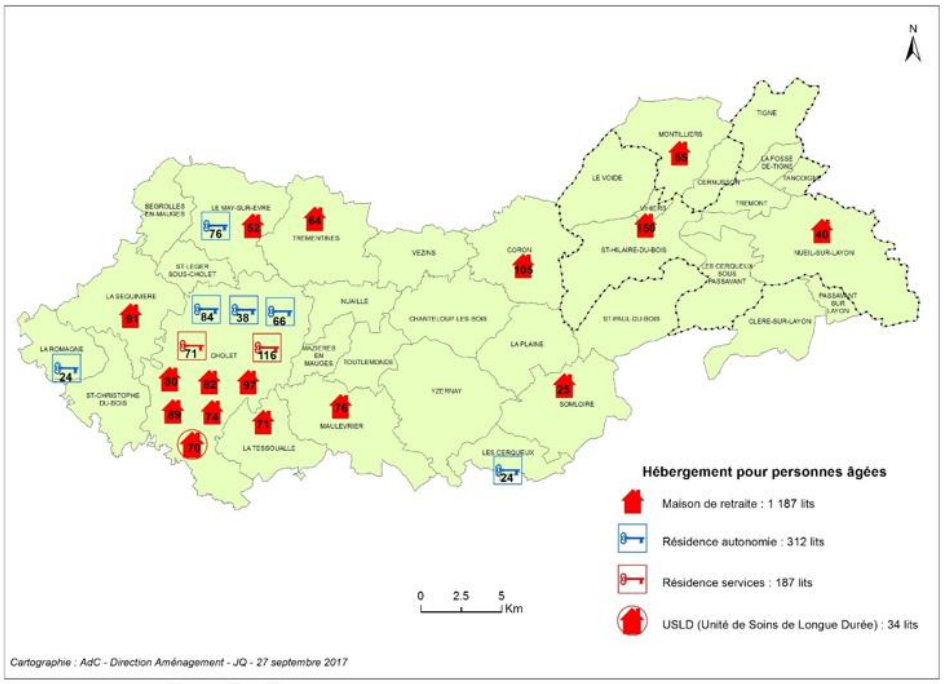
Cholet Agglomération possède également une Unité de Soins de Longue Durée (structure rattachée à un établissement hospitalier et dédiée aux personnes âgées de plus de 60 ans très dépendantes dont l'état nécessite une surveillance médicale constante), laquelle est située à Cholet et dispose d'une capacité d'accueil de 34 lits. L'hôpital local de Vihiers en possédait également une (dotée de 16 lits), mais celle-ci a été transférée sur le site de Chemillé au 1er janvier 2017.

Les structures d'accueil pour personnes âgées sont réparties dans 13 communes ou communes déléguées. En toute logique, ce sont essentiellement les plus peuplées de Cholet Agglomération qui en sont pourvues : Cholet, La Séguinière, Le May-sur-Èvre, Maulévrier, La Tessoualle, Trémentines, Vihiers. Toutefois, certaines communes où la population est moins importante en comptent également : La Romagne, Coron, Nueil-sur-Layon, Montilliers, Somloire et Les Cerqueux. Inversement, Saint-Léger-sous-Cholet et Saint-Christophe-du-Bois, peuplées chacune de plus de 2 500 habitants, n'en possèdent pas. Avec respectivement 10 et 2 hébergements, Cholet et Le May-sur-Èvre sont les deux seules communes de Cholet Agglomération qui sont pourvues de plus d'un hébergement collectif pour personnes âgées.

Depuis 2010, 2 établissements pour personnes âgées ont été construits à Cholet : la résidence services Montana en janvier 2012 (116 lits) et l'EHPAD du Val de Moine en février 2016 (74 lits). Par ailleurs, les EHPAD Vallée Gelusseau à Coron et Tharreau à Cholet ont été reconstruits en 2015 et 2017.

À Cholet, il est prévu le regroupement des résidences autonomie Le Bosquet et Paul-Bouyx (fermé fin 2016) dans une seule structure sur le site du Bosquet d'ici début 2022 et de porter la capacité d'accueil à 81 lits (contre 38 aujourd'hui). Toujours à Cholet, il est aussi envisagé l'extension de la résidence services Montana d'ici 2021, qui permettra d'ajouter une vingtaine de logements aux 116 existants.

Les hébergements pour personnes âgées sur le territoire de Cholet Agglomération



En 2017, les différents établissements de Cholet Agglomération proposent 1 736 places d'hébergement collectif pour les personnes âgées, soit 178 pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus. Ce ratio est légèrement inférieur à la aux moyennes départementale (201 en 2017) et régionale (180 en 2017), mais supérieur à la moyenne nationale (146 en 2017). Sachant que le Maine-et-Loire est le 3ème département le mieux équipé de France et que les Pays de la Loire arrivent en tête des régions françaises, le taux d'équipement de Cholet Agglomération est donc satisfaisant, bien qu'il reste en deçà des besoins réels du territoire (listes d'attente d'entrée en EHPAD d'environ deux ans). Il est un peu plus élevé au centre et à l'Est que dans la partie Ouest du territoire, où la part de personnes de plus de 75 ans est légèrement plus faible.

Notons tout de même un léger déficit à Cholet, qui s'est toutefois réduit depuis la mise en service de la résidence Montana et de l'EHPAD du Val de Moine.

Le maintien à domicile des personnes âgées dépendante en perte d'autonomie est un enjeu pour Cholet Agglomération.

Certaines communes ou communes déléguées de Cholet Agglomération ont alors construit des logements « Vivre son âge ». Destinés aux personnes âgées autonomes, les villages « Vivre son âge » sont généralement situés au cœur d'un centre-bourg rural ou à proximité des commerces. Ils sont composés de 3 à 12 petites maisons, du T2 au T3, sur des parcelles de taille réduite (environ 200 m²). Le nombre limité de logements et leur intégration avec le centre-bourg évite l'isolement mais également l'entre-soi. En 2018, Cholet Agglomération en compte sur 11 communes ou communes déléguées : Chanteloup-les-Bois, Coron, La Fosse-de-Tigné, Le May-sur-Èvre, Mazières-en-Mauges, Montilliers, Neuilly-sur-Seine, La Plaine, Somloire, Yzernay et Vihiers.

EHPAD - Trémentines

EHPAD - Coron

EHPAD - La Tessoualle

Centre SSIAD-ESA - Montilliers

En outre, le Choletais comprend de nombreuses structures permettant aux personnes âgées dépendantes de rester à leur domicile, parmi lesquelles :

- Le CIAS du Choletais. Celui-ci assure des aides et des soins, mais aussi du portage de repas ;
- Une offre en hébergement temporaire et en accueil de jour répartie sur Cholet Agglomération, plateforme d'accompagnement et de répit. Ces structures permettent des prises en charge séquentielles en soutien des aidants et des aidés vivant à leur domicile ;
- 9 ADMR. Leurs salariés réalisent des tâches ménagères et administratives ;
- 5 Services de Soins Infirmiers À Domicile (SSIAD). Basés à Cholet (2), Maulévrier (1), Montilliers (1) et La Tessoualle (1), ces établissements emploient des professionnels chargés de prodiguer des soins aux personnes âgées de plus de 60 ans, ainsi qu'aux personnes adultes de moins de 60 ans handicapées ou atteintes de certaines pathologies chroniques. En outre, 2 SSIAD ont des sièges en dehors de Cholet Agglomération, mais interviennent sur le territoire ;
- 2 Équipes Spécialisées Alzheimer (ESA) en complément des SSIAD. Celles-ci accompagnent les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles associés à leur domicile.

Le nombre de prestataires en matière d'aide à domicile a fortement augmenté au cours des dernières années.

4. Un accueil des personnes en situation de handicap contrasté

L'accueil des personnes en situation de handicap est pris en charge par une grande diversité de structures, d'équipements et d'associations. Toutefois, la situation reste contrastée, d'un côté la prise en charge des enfants et adolescents en situation de handicap connait un « taux d'équipement tout à fait correct », de l'autre, pour les adultes, le « taux d'équipement est très faible » (source : CLS de l'Agglomération Choletaise).

Le territoire dispose de 8 structures pour les enfants et adolescents et de 18 structures pour les adultes, cependant la quasi-totalité des équipements sont localisés à Cholet. Seuls l'ESAT et le foyer d'hébergement de La Rebellerie à Lys-Haut-Layon (Nueil-sur-Layon) permettent de compenser ce déséquilibre territorial. Cette concentration des infrastructures et des services dans la ville centre pose la question du temps d'accès aux équipements, notamment à l'Est du territoire, où 30 à 50 minutes de trajet sont nécessaires pour atteindre le centre de Cholet.

En septembre 2019, une Unité d'Enseignement Maternel Autiste (UEMA) a été ouverte à l'école des Turbaudières à Cholet, qui accueille des enfants de 3 à 6 ans présentant des troubles avérés du spectre autistique et dont l'intégration à l'école ordinaire ne paraît pas possible.

Etablissements et services pour l'accueil des enfants et adolescents en situation de handicap

Structure/service	Associations ou établissements	Commune	Nombre de places	Mission(s)
Instituts Médico-Educatifs (IME)	Bordage Fontaine	Cholet	90 places en semi-internat	Dispensent une éducation spécialisées prenant en compte les aspects psychologiques et psychopathologiques.
	La Rivière	Cholet	67 places (15 en internat; 52 en semi-internat)	
Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP)	La Tremblaie	Cholet	48 places en semi-internat	Accueil des jeunes qui présentent des difficultés psychologiques s'exprimant par des troubles du comportement.
Centre d'Action Médico-Sociale Précoce (CAMSP)	Association pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adolescent à l'adulte	Cholet (antenne)	-	Dépister et proposer une cure ambulatoire et une rééducation pour des enfants de 0 à 6 ans présentant des déficits sensoriels, moteurs ou mentaux.
Centre Médico-Psycho-Pédagogique (CMPP)	Association pour la Sauvegarde de l'Enfant et de l'Adolescent à l'adulte	Cholet (antenne)	-	Assurer des consultations, des diagnostics et des soins ambulatoires. Les CMPP sont fréquemment consultés dans le cadre de troubles psychologiques.
Services d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SSESSAD)	Association Départementale de Parents et d'Amis des Personnes Handicapées Mentales (ADAPEI) ; Association des paralysés de France (APF) ; Association d'Aide Psychopédagogique aux Scolaire en Difficulté (APSCD)	Cholet	-	Conseils et accompagnement ; faciliation de l'intégration scolaire et acquisition de l'autonomie , grâce à des moyens médicaux, paramédicaux, psychosociaux, éducatifs et pédagogiques adaptés. Les SESSAD sont spécialisés par type de handicap.
Unités Localisées pour l'Inclusion Scolaire (ULIS)	Ecoles Les Richardières, Saint-Exupéry, Saint-Louis, Le Breloquet ; Collèges Jeanne d'Arc, République ; Lycée Fernand Renaudeau	Cholet	-	Dispositifs adaptés pour l'accueil des enfants et adolescents en situation de handicap dans les établissements scolaires.
	Ecole Jean-Moulin	Le May-sur-Èvre	-	

Etablissements et services pour l'accueil des adultes en situation de handicap				
Structure/service	Etablissement	Commune	Nombre de places	Mission(s)
Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)	La Longue Chauvière	Cholet	23 places	Acceuil médicalisés de personne en état de dépendance totale ou partielle. La FAM est une structure opérationnelle et de soins.
Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT)	Arc en Ciel	Cholet	153 places	L'objectif est l'insertion sociale et professionnelle des adultes handicapés. Les ESAT sont des établissements médicaux-sociaux accueillent des personnes dont les capacités de travail ne leur permettent pas de travailler dans une entreprise ordinaire ou adaptée.
	Le Cormier	Cholet	58 places	
	Les Dauphins	Cholet	48 places	
	La Rebellerie	Lys-Haut-Layon (Nueil-sur-Layon)	30 places	
Entreprises Adaptées (EA)	Usine de l'AAMIPI	Cholet	86 salariés	Unités économiques de production qui emploient majoritairement des travailleurs handicapés. L'objectif des EA est de rendre apte à exercer une activité professionnelle salariée dans des conditions adaptées.
	Les ateliers de l'ADEPEI	Cholet	51 salariés	
	Qualéa	Cholet	45 salariés	
Foyer de vie	La Haie Vive	Cholet	19 places	Soutiens médico-sociaux déstinés aux adultes handicapés qui disposent d'une certaine autonomie, mais qui ne sont pas apte à excercer un travail y compris en ESAT.
	La Longue Chauvière	Cholet	17 places	
Foyer d'hébergement	Les Hirondelles	Cholet	60 lits	Assurent l'hébergement et l'entretien des personnes adultes handicapées qui excercent une activité durant la journée, notamment en ESAT.
	La Haie Vive	Cholet	42 lits	
	La Rebellerie	Lys-Haut-Layon (Nueil-sur-Layon)	15 lits	
Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS)	Adomi Facil	Cholet	-	Accompagnement favorisant le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, scolaires ou professionnels et facilitant leur accès à l'ensemble des services offerts par la collectivité.
	Les Hirondelles	Cholet	-	
	La Haie Vive	Cholet	-	
Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH)	Antenne de la SAMSAH d'Angers (service géré par l'ADAPEI)	Cholet	30 places en Maine-et-Loire	Permet à des personnes plus lourdement handicapés qu'en SAVS de vivre en milieu ordiniaire. Aide pour les tâches et les actes essentiels de la vie quotidienne et des activités sociales diverses.
Groupement d'Entraide Mutuelle	Soleil	Cholet	-	Déstiné aux adultes en souffrance physique, ce dispostif, soutenu financièrement par l'ARS, favorise des temps d'échanges, d'activités et de rencontres susceptibles de créer du lien et de l'entraide entre adhérents.

E. Les équipements sportifs et de loisirs

1. Les équipements de loisirs

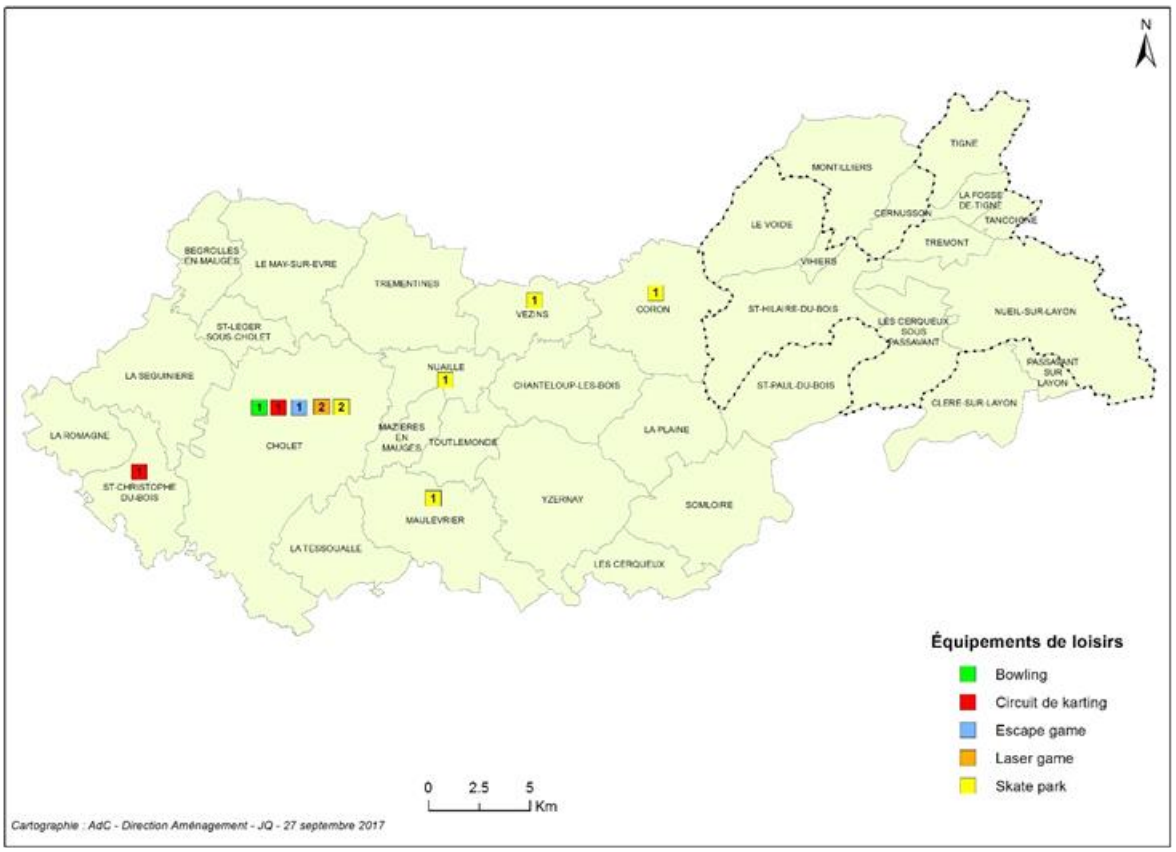
L'offre de loisirs est essentiellement concentrée à Cholet, toutes les communes, à l'exception de Nuaillé et Toutlemonde, possèdent au moins une salle polyvalente, permettant aux habitants d'organiser des évènements festifs.

La Base de Loisirs de Ribou, située sur les berges du lac, propose des activités nautiques (aviron, canoë-kayak, voile) et de plein air (tennis, tir à l'arc, escalade, VTT). Plus de 2000 élèves issus des écoles de Cholet Agglomération sont accueillis chaque année pour les activités scolaires et périscolaires. La gestion des usages sportifs est organisée par des associations, ainsi que l'EPIC Cholet Sports Loisirs. Dans une moindre mesure, le lac de Verdon accueille des loisirs

similaires.

L'Autre Usine est un complexe de 16 000 m² situé sur l'emplacement de l'ancienne usine Ernault-Toyoda. Outre l'accueil de séminaires et la restauration, le site propose diverses activités de loisirs : un circuit de karting, 16 pistes de bowling, une salle de laser-game sur 450m², 4 tables de billards, et une activité escape game. Par ailleurs, la pratique de sports est proposée : football, basket-ball, badminton, squash, padel, et fitness permettent d'étoffer l'offre choletaise.

Les équipements de loisirs sur le territoire de Cholet Agglomération



L'aérodrome de Cholet - Le Pontreau est utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme. L'aéro-club du Pontreau propose des vols découverte, des vols en voltige, des initiations au pilotage, et des formations au brevet de pilote. Parallèlement, le centre de formations aéronautiques adjacent accueille le simulateur de vol Aéroways, une activité ouverte au public.

Deux piscines :

GlisséO à Cholet est un équipement sportif et de loisirs couvert de 21 700 m². Ouvert entre 2002 et 2007, il occupe la première place en termes de sports et de loisirs couvert sur l'Agglomération. En effet, le complexe accueille 2 patinoires (l'une à destination du grand public et l'autre destinée aux sports, en clubs notamment), 1 espace aquatique contenant 8 bassins, 2 saunas, 1 hammam, 1 pentagliss, ainsi que 2 salles de musculation et 1 salle de cardio-training. Le complexe totalisait 429 000 entrées en 2016, 60 % d'entre-elles provenant du grand public, 20 % du scolaire, et 20 % des clubs.
LysséO à Vihiers est un complexe aquatique couvert inauguré en 2022. Avec 5 couloirs sportifs et un bassin d'apprentissage, cet équipement moderne a remplacé l'ancienne piscine municipale deplein air seulement ouverte pendant la période estivale.

Aire des Pré Naîteaux - Montilliers

Fontaine de Boison - Saint-Paul-du-Bois

Deux sites de baignade naturelle sont présents à Saint-Paul-du-Bois sur l'aire de loisirs de la Fontaine de Boison et à Montilliers sur l'aire des Pré Naîteaux. Ces plans d'eau accueillent tous deux un étang de pêche avec un plan d'eau dédié à la baignade et surveillés durant la période estivale (juillet-aout). Des activités de beach-volley ou de pétanque sont proposées.

Le golf du Chêne Landry à Cholet, ouvert en 1989 est aménagé autour d'un plan d'eau situé au sein d'un domaine boisé. À 5 minutes du centre-ville, ce parcours de 18 trous attire près de 500 joueurs permanents et comptabilise près de 21 700 passages chaque année. Par ailleurs, le massif forestier, les 250 hectares d'espaces naturels, et les 50 hectares d'espaces verts sont propices aux usages de loisirs.

2. Les équipements sportifs

Porté par des équipements sportifs généralistes plutôt bien répartis, la vie sportive du Choletais, bénéficie d'un réseau dense d'équipements, malgré certains équipements vieillissants.

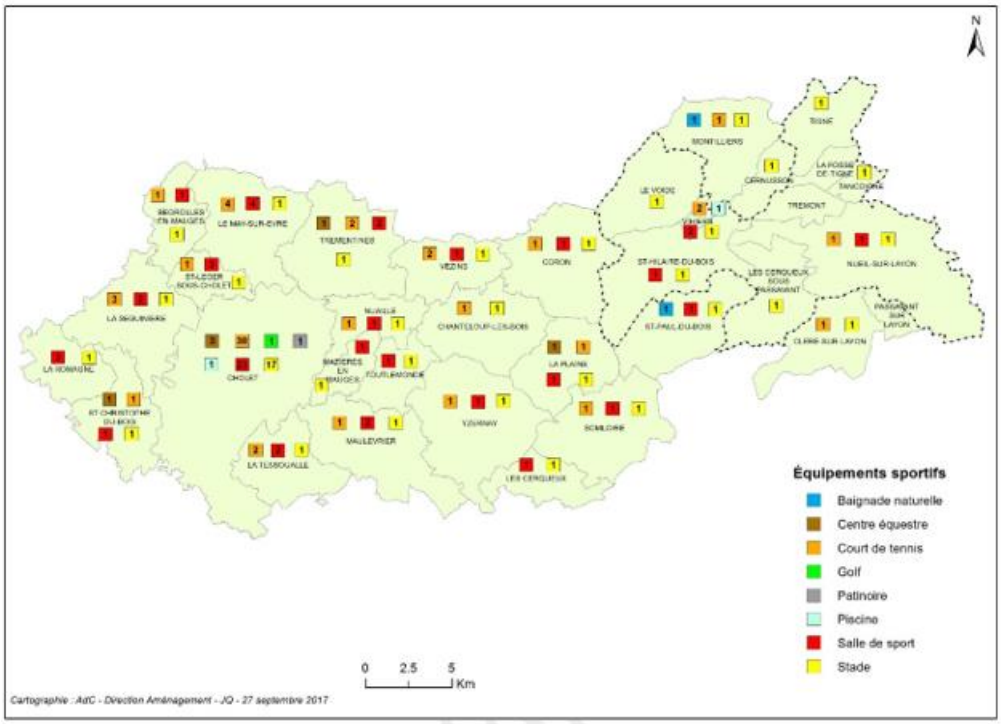
Complexe Pierre de Coubertin - La Séguinière

Complexe sportif - Le May-sur-Èvre

Complexe sportif - Mazières-en-Mauges

City-stade - Mazières-en-Mauges

Les équipements sportifs sur le territoire de Cholet Agglomération



La couverture du territoire en équipements sportifs est satisfaisante, la majorité des communes et communes déléguées (31 sur 34) sont pourvues d'une infrastructure sportive, à l'exception de Passavant-sur-Layon, de la Fosse-de-Tigné et de Trémont. Toutes les autres communes possèdent un terrain ou stade de football, mais seule la commune de Cholet en dispose de plusieurs.

Les 23 salles de sport et les 19 courts de tennis sont répartis de façon plutôt homogène bien que moins nombreux à l'Est de Cholet Agglomération.

Les sports d'équitation profitent de la présence de 6 centres équestres sur le territoire. Ils sont situés à Cholet pour trois d'entre eux, ainsi qu'à La Plaine, Saint-Christophe-du-Bois et Trémentines. L'hippodrome de Clénet à Cholet est également un élément fort pour les courses hippiques, il peut accueillir jusqu'à 5 000 spectateurs.

3. La vie sportive

La dimension sportive est un élément structurant du développement territorial Choletais. Cette dynamique se démarque quantitativement par son nombre de club et d'adhérents, et qualitativement par un palmarès fourni. En effet, sur le territoire de l'ancienne CAC, 34 % de la population était licencié à des clubs de sports contre 24 % au niveau national, et l'effectif moyen des clubs est de 115 adhérents contre 84 en France.

Parallèlement, 5 clubs de haut niveau concourent au niveau national, participant ainsi au rayonnement du Choletais.

- Cholet Basket (CB), club professionnel de basket-ball fondé en 1975 et situé à Cholet. Évoluant en Jeep Élite (plus haut échelon du Championnat de France) depuis 1988, l'équipe fanion a été sacrée championne de France en 2010 et finaliste de la Coupe d'Europe en 2023 ;
- La Stella Sports La Romagne, club omnisports fondé en 1968 et basé à la Romagne. Sa section tennis de table évolue en Pro A depuis 2005 et gravit progressivement les échelons, remportant la Coupe d'Europe en 2017 et le Championnat de France en 2018 ;
- Le Badminton Associatif Choletais (BACH), club semi-professionnel de badminton fondé en 1987 et situé à Cholet. Depuis la saison 2019-2020, l'équipe fanion évolue en Top 12 (1e division nationale), après avoir franchi 4 divisions en 10 ans ;
- Le Hockey Club Choletais (HCC), club professionnel de hockey sur glace fondé en 1977 et basé à Cholet. Évoluant en Division 1 (2e niveau national) depuis 2014, les Dogs de Cholet font désormais partie des 28 meilleurs clubs français ;
- L'Union Cycliste Cholet 49 (UCC 49), club amateur fondé en 2004 et basé à Cholet. Depuis 2006, l'équipe fanion évolue en Division Nationale 2 (3e division nationale).

Les manifestations sportives dans Cholet Agglomération prennent à la forme de compétitions et de tournois entre clubs à un niveau local, départemental, régional, voire national. Des championnats internationaux sont accueillis, en basket et en tennis notamment. Par ailleurs, Cholet est la seule ville française à avoir remporté trois fois le Challenge L'Équipe de la Ville la plus sportive de France dans la catégorie des communes de plus de 20 000 habitants (1972, 2007 et 2014).

F. Les équipements touristiques [14]

1. Le tourisme de plein air et le tourisme vert

Le **Parc Oriental de Maulévrier** est le premier équipement touristique de Cholet Agglomération et le cinquième du Maine-et-Loire en termes de fréquentation, avec 131 000 visiteurs en 2018. Initialement aménagé par un privé au début du XXème siècle (entre 1899 et 1913), le Parc Oriental a été acquis en 1980 par la commune de Maulévrier, et rénové à partir de 1987 par une association. D'une superficie de 29 ha, le parc est organisé autour d'un lac artificiel et possède plus de 300 espèces de plantes. Des activités ponctuelles sont proposées tels que l'art floral japonais et le tir à l'arc traditionnel japonais. Par ailleurs, des visites nocturnes sont organisées à certaines dates. **Le Potager du Château Colbert** attenant au parc est également visitable. Il a été primé « Grand Prix 2016 » d'horticulture.

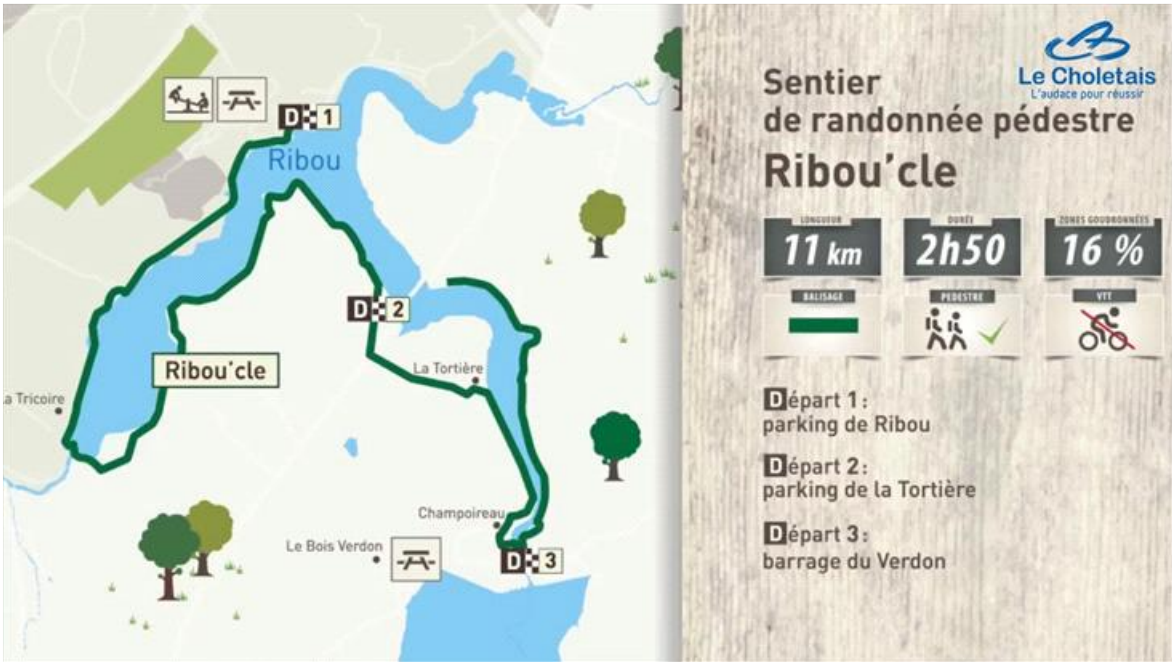
Les **3 parcs Choletais** permettent à la ville de Cholet de conforter sa dimension paysagère. Le jardin du Mail, créé en 1870, en cœur de ville, se situe sur le site historique du château de Cholet. Légèrement excentré, le parc de Moine, inauguré en 1978, s'étend sur 7,2 ha et possède 2,7 km de promenades, il a permis d'aménager des liaisons douces vers les grands équipements sportifs et de participer au désenclavement du centre-ville. Enfin, situé entre Cholet et le lac de Ribou, le parc du Menhir (14 ha) est composé d'une aire de jeu, de jardins potagers et de prairies.

Les **lacs artificiels** de Ribou et de Verdon ont été créés par des barrages érigés sur la rivière la Moine. Ils constituent des lieux privilégiés pour la promenade et la détente. Le lac de Ribou (87 ha), proche de la ville de Cholet, propose un catalogue d'activités variés : centre équestre, tennis, tir sportif, tir à l'arc, pêche, canoë, aviron, voile, pédalo et promenades sur les berges. Situé en amont et à proximité immédiate, le lac du Verdon (238 ha) accueille également des activités sportives à la fois sur ses berges avec un parcours de 17 km propice aux randonnées pédestres et cyclistes, comme sur son plan d'eau avec la pêche, le canoë, l'aviron, la voile et les régates, la baignade y étant néanmoins interdite. Par ailleurs, le lac occupe une fonction ornithologique, un observatoire y est installé et des animations pédagogiques sont proposées régulièrement.

Plan des principaux éléments touristiques sur le territoire de Cholet Agglomération (Source : Office de tourisme 2019) (voir si carte de meilleure qualité possible + format paysage)

Sentier de randonnée pédestre Ribou'cle

14 *Les aspects économiques liés au tourisme sont abordés au chapitre III.J.*



Depuis 2019, il est possible de faire le tour du lac de Ribou à pied. 11 km de sentier pédagogique balisé ouvert uniquement aux randonneurs pédestres permettent de parcourir la boucle en 2h50 pour faire découvrir les spécificités du lac, ses richesses et les actions nécessaires à la protection de la qualité de l'eau. L'itinéraire du sentier a été élaboré avec le souci de respecter la fragilité du site, tout en mettant en valeur les milieux naturels. Située au carrefour de plusieurs sites naturels, la Ribou'cle a une position stratégique pour des départs de randonnée à partir de chemins pédestres existants, vers le massif forestier, le lac du Verdon et le long de la Moine, afin d'accéder au centre-ville de Cholet.

Lac de Verdon - La Tessouale

Forêt privée de Vezins - Nuaillé

Parc Oriental de Maulévrier

Œnotourisme

Un grand nombre **d'étangs** maillent le territoire de Cholet Agglomération, les trois plus grands sont les étangs des noues, de Péronne et de Beaurepaire. Ils viennent compléter l'offre touristique. L'étang des Noues (35 ha) est une ancienne carrière comblée par les eaux de ruissellement, le ski nautique et la pêche occupent le plan d'eau, tandis que les berges accueillent un parcours de santé, des sentiers de randonnée, un centre d'équitation, un centre de vacances et de loisirs et un centre d'entraînement associatif pour les chiens de secours Terre-Neuve. L'étang de Péronne (37 ha), quant à lui, se situe au cœur de la forêt de Vezins, un cadre forestier propice à promenade, à la pêche et à l'observation de la faune et de la flore. Enfin, l'étang de Beaupaire (60 ha) s'inscrit dans un paysage bocager, il a été acquis en 2012 par l'Agence de l'eau et les Conseils départementaux du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres afin de mieux le protéger et de le mettre en valeur.

Le **massif forestier** de Nuaillé-Chanteloup est le plus important des Mauges. De statut privé, il s'étend sur 3000 hectares et 5 communes. Historiquement lié aux Guerres de Vendée, il est aujourd'hui fréquenté par sportifs et randonneurs. Les nombreux chemins communaux qui traversent le massif sont utilisés par des randonneurs, cyclistes et cavaliers. Des évènements sportifs y sont organisés régulièrement, notamment le semi-marathon, crée en 1980, avec sa course parallèle des « 8 km nature ».

L'**œnotourisme** est une forme de tourisme d'agrément axée autour de l'activité viticole. La frange orientale du territoire, espace de transition entre élevage et vigne, est adossée au couloir viticole du Layon. La vigne y est cultivée dans 82 exploitations, avec 92% du vin récolté en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC). Le territoire accueille de prestigieuses appellations tels que l'Anjou-Villages et les Coteaux du Layon. Afin de répondre à la demande en matière d'œnotourisme et d'y apporter une réponse structurée, notamment en termes de séjours, un réseau de prestataires s'est mis en place, ainsi, dans le cadre du label « Vignobles et Découvertes » l'appellation « Bienvenue dans les vignes » a été créée. Par ailleurs, les opérations « Caves touristiques » permettent d'impliquer les viticulteurs. Des séminaires sont également organisés dans le cadre du programme LEADER 2014-2020 permettant d'impulser une réflexion et un échange entre les acteurs autour de l'œnotourisme.

Depuis 2017, la route des vins " Vignoble et patrimoine du Haut-Layon ", qui traverse les communes de Cléré-sur-Layon, Nueil-sur-Layon, Passavant-sur-Layon et Tigné, bénéficie d'une nouvelle signalétique et d'un nouveau circuit de 66 km mettant en valeur le paysage viticole et le petit patrimoine avec, tout au long du circuit, des partenaires labellisés " Vignobles & Découvertes ".

Les c**ircuits de randonnée** complètent l'offre touristique de Cholet Agglomération, avec 79 sentiers de randonnée pédestre proposés pour un linéaire de 1 080 km. Toutes les communes de Cholet Agglomération possèdent des chemins de randonnée à l'exception de Mazières-en-Mauges et Toutlemonde. Des offres complémentaires, les « balades familiales » sont des parcours de 5 km qui participent directement à la qualité du cadre de vie des habitants.

Il est également possible d'effectuer des randonnées à vélo, grâce à la présence de nombreux circuits VTT et de sentiers cyclables. En 2019, ils représentent un linéaire de 335 km. Afin de compléter l'offre de promenades, une réflexion est en cours pour l'élaboration d'un circuit cyclotouriste reliant la Sèvre Nantaise, l'Hyrôme et la Loire en passant par Cholet et d'autres communes de Cholet Agglomération. Il est également envisagé d'aménager l'ancienne voie ferrée Cholet-Maulévrier en voie verte, afin d'assurer une connexion avec la voie verte Nueil-les-Aubiers - Bressuire (Deux-Sèvres).

Par ailleurs, les communes de Cholet, Maulévrier, Le May-sur-Èvre, La Plaine, La Séguinière et La Tessoualle sont labellisées Villes et Villages Fleuris (VVF). En 2019, la Ville de Cholet, qui détient 4 fleurs depuis 2005, a obtenu la fleur d'or, qui récompense ses efforts en faveur de l'environnement et du cadre de vie (économies d'eau et de traitement, ruches, gestion différenciée, etc.).

2. Le tourisme culturel et artistique

Terre d'Histoire, le Choletais a déployé un certain nombre d'initiatives afin de commémorer un passé parfois douloureux. Le territoire a su mettre en exergue ce passé qui a tant marqué les esprits, tant en ce qui concerne l'insurrection vendéenne que l'une de ses activités phares : le textile. Les musées de Cholet, lieux " vivants " avec des expositions de qualité, sont notamment des témoins de ce patrimoine autant culturel que touristique.

Le Musée d'art et d'histoire de Cholet, inauguré en 1993, est issu de la fusion du musée d'histoire (crée 1977) et du musée d'art (crée en 1979). Propriété de la Ville de Cholet, ce musée, qui a accueille 16 000 visiteurs/an, se compose d'une galerie d'art et d'un espace muséographique retraçant l'histoire de la région, et plus particulièrement celle des Mauges et de la Vendée. L'histoire de la Guerre de Vendée est également remémorée au **Cimetière des Martyrs** de Yzernay, qui rend hommage aux 1 200 victimes du massacre ayant eu lieu en 1794.

3. Le tourisme industriel

Vecteur de développement économique, la spécificité industrielle du Choletais est également utilisée par le territoire à des fins touristiques.

Inauguré en 1995 et labellisé « Musée de France » depuis 2002, le **Musée du textile et de la mode** de Cholet (auparavant appelé Musée du textile) retrace l'histoire de l'industrie textile et de ses techniques. Propriété de la Ville de Cholet, il est aménagé dans une ancienne blanchisserie et a été fréquenté par près de 14 000 visiteurs en 2018.

Bien que situé en dehors de Cholet Agglomération (à Saint-André-de-la-Marche), du fait de sa proximité et ses richesses, le **Musée des métiers de la chaussure** participe également à la mise en valeur du savoir-faire technique local. Inauguré en 1995, il explique la fabrication des chaussures, tant du point de vue artisanal (métiers de cordonniers et de sabotiers) qu'industriel. Il a été fréquenté par près de 4 000 visiteurs en 2018.

4. La spécificité locale du tourisme commercial

La zone de la Ménardière à La Séguinière accueille depuis une vingtaine d'années des magasins d'usine, participant ainsi à la renommée du territoire en matière de mode et de textile :

Né au milieu des années 1980, le **Circuit des Marques** est constitué de 25 magasins d'usine et de négoce représentant plus de 150 marques : vêtements homme, femme, enfant, jeannerie, sport, chaussures, maroquinerie, linge de maison, etc. D'abord adossés aux usines locales de textile ou d'articles chaussants, les magasins d'usine ont fini par les remplacer.

Créé en 2005 puis agrandi en 2011, **Marques Avenue** se compose d'une quarantaine de boutiques représentant une centaine de marques : chaussures, sport, sportwear, équipement de la maison, décoration, etc. Ces magasins de déstockage s'inspirent des usines textiles de la région. Outre ces boutiques de marques, la zone comprend un parking de 500 places, un espace restauration, des zones de repos (jardins), un espace de jeux pour enfants et un coin nursery. Il est à noter que la zone de chalandise de Marques Avenue s'étend jusqu'à Lorient au Nord-Ouest, Le Mans au Nord-Est, La Rochelle au Sud-Ouest et Poitiers au Sud-Est.

5. Le tourisme d'affaire

Le monde des affaires est devenu une opportunité en matière de tourisme, dit « d'affaires ». Le développement de prestations et d'infrastructures dédiées aux entreprises est progressivement devenu un enjeu touristique. A Cholet, la présence d'équipements modernes modulables permet de compenser l'absence de centre de congrès.

Le **Parc des expositions de La Meilleraie** occupe une place essentielle dans l'accueil de conférences et de grands évènements. Tandis que le complexe **L'Autre Usine** propose l'organisation de séminaires en configuration plénière ou en ateliers dans des locaux adaptés. Par ailleurs, l'aérodrome, l'offre hôtelière, notamment haut de gamme, et les équipements culturels et sportifs de Cholet Agglomération sont autant d'atouts à destination du tourisme d'affaire.

6. Le tourisme sportif

Le tourisme sportif consiste en la venue de visiteurs intéressés par les évènements sportifs que le territoire propose. Cholet Agglomération, forte de ses manifestations sportives et de ses clubs, a progressivement vu le sport s'imposer comme un élément structurant du développement territorial. En effet, les compétitions, même amateures, sont l'occasion d'attirer une typologie différente de touristes : les sportifs, leurs supporters et leur entourage. Ce public participe à l'économie touristique locale au travers de l'hébergement, de la restauration, et des achats divers.

Par ailleurs, la Ville de Cholet organise chaque année de nombreuses manifestations sportives, parmi lesquelles :

Principales manifestiations sportives ayant lieu dans l'AdC

	Sport	Fréquentation	Objet / Fait marquant
Cholet Mondial Basketball	Basket-ball	7000 spectateurs	Tournoi international des cadets
Le Tour de Cholet	Multi-sport	7000 participants	Tour de la rocade de Cholet en modes doux
National à Pétanque	Pétanque	6000 spectateurs ; 4000 compétiteurs	120 terrains de pétanques aménagés au parc d'exposition
Le tournoi de football Carisport	Football	10 000 spectateurs	Compétition au profit du handisport
Fête du Mini-Basket	Basket-ball	1000 enfants	Tournoi de basket-ball pour les 5 à 10 ans
Tennis Europe Winter Cup by Head	Tennis	32 équipes de 3 joueurs	Compétition par équipe pour les 14-16 ans
La course cycliste Cholet Pays de la Loire	Cyclisme	126 participants (2018)	Epreuve de 200 km dans le Choletais
La Randonnée du Mouchoir	Marche à pied ; Cyclisme	300 participants	Sont proposés : 3 circuits pédéstres ; 3 cicuits VTT ; 4

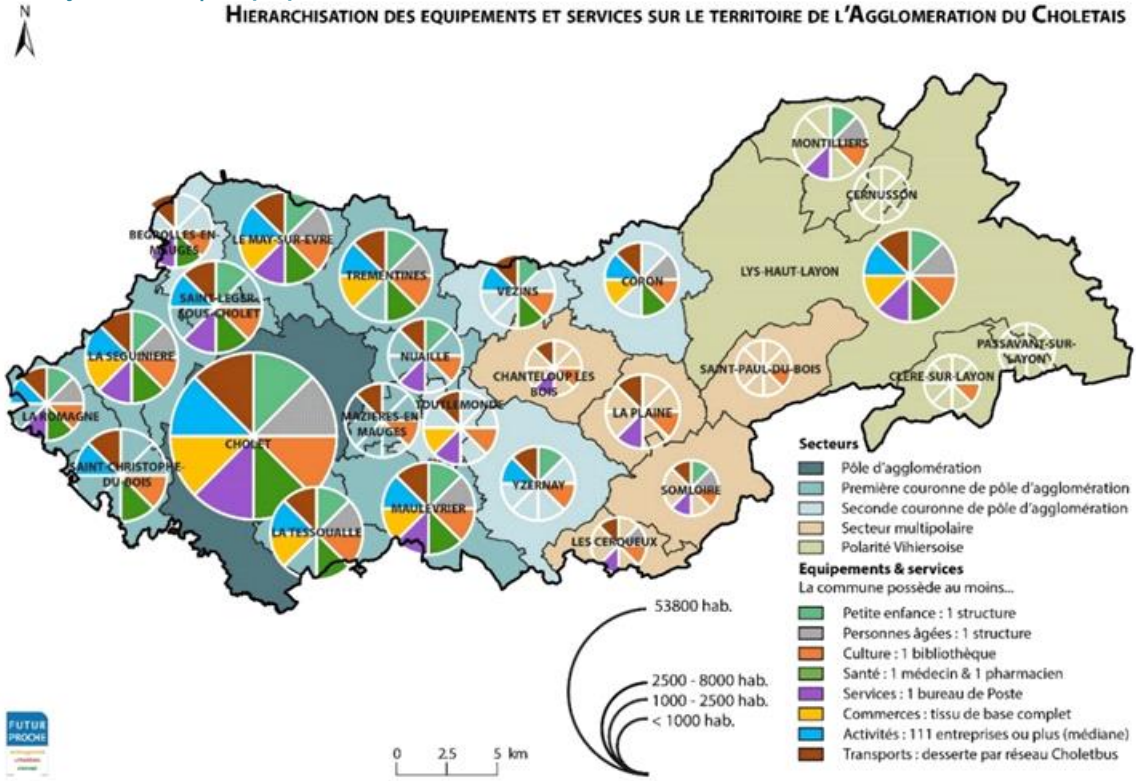
Le 2 juillet 2018, Cholet a accueilli pour la 4e fois une étape du Tour de France, après 1936, 1998 et 2008. Le contre-la-montre de 35 km est également passé par La Séguinière, La Romagne, Saint-Léger-sous-Cholet et Saint-André-de-la-Marche.

Prindpaux éléments touristiques sur le territoire de l'AdC

Equipement/Activité	Commune
Tourisme de loisirs	
Aérodrome Le Pontreau (usages de loisirs)	Cholet
Aéroway - simulateur de vol	Cholet
Bowling Stadium	Cholet
Glisséo	Cholet
L'Ile aux jeux	Cholet
MK Racing Karting	Saint-Christophe-du-Bois
Parc Kidimundi	Cholet
Spa addict	Cholet
Spassima	Cholet
Tourisme culturel	
Maison du Théâtre L'envers du décor	Saint-Paul-du-Bois
Musée d'art et d'histoire	Cholet
Musée du textile et de la mode	Cholet
Tourisme patrimonial	
Cimtière des Martyrs	Yzernay
Eglise St Michel	Le May-sur-Èvre
Eglise Notre-Dame de l'Assomption	La Séguinière
La Cathédrale	Cholet
Eglise du Sacré Cœur	Cholet
Le Moulin de la Cour	La Séguinière
Tourisme vert	
Circuits de randonnée pédestre (930km) dont :	Toutes les communes
La Loire à Vélo	
Voie verte : Cholet-Lac du Ribou vers Parthenay	
Voie verte : Cholet-Mortagne vers le Puy du Fou	
Parcours de l'Evre au Layon : Beaupréau en Mauges vers le Saumurois	
Vignoble et Patrimoine du Haut-Layon	
Etang de Beaurepaire	Cléré-sur-Layon
Etang de Péronne	Chanteloup-les-Bois
Etang des Noues	Cholet
Jardin du Mail	Cholet
La Lande du Chêne Rond	Cholet (le Puy-Saint-Bonnet)
Lac de Ribou	Cholet
Lac de Verdon	Maulévrier ; La Tessouale
Le Parc Oriental	Maulvérier
Massif forestier	Chanteloup-les-Bois ; Nuaillé ; Yzernay
Oenotourisme	Cléré-sur-Layon ; Lys-Haut-Layon ; Passavant-sur-Layon ; Montilliers ; Cernusson
Parc du menhir	Cholet
Parc du moine	Cholet
Villes et Villages fleuris	
Tourisme commercial, industriel et d'affaire	
L'Autre Usine	Cholet
Au fil du savoir-faire (2 fois par ans)	Plusieurs communes
Marques Avenue (40 boutiques)	La Séguinière
Parc des expositions de La Meilleraie	Cholet
Evénementiel	
Le Carnaval	Cholet
Festivals : Les Z'allumés; les Arlequins ; la Folle journée ; Estijazz ; les Enfantillages ; le Temps de jouer ; etc.	Cholet

Source : Cholet Agglomération

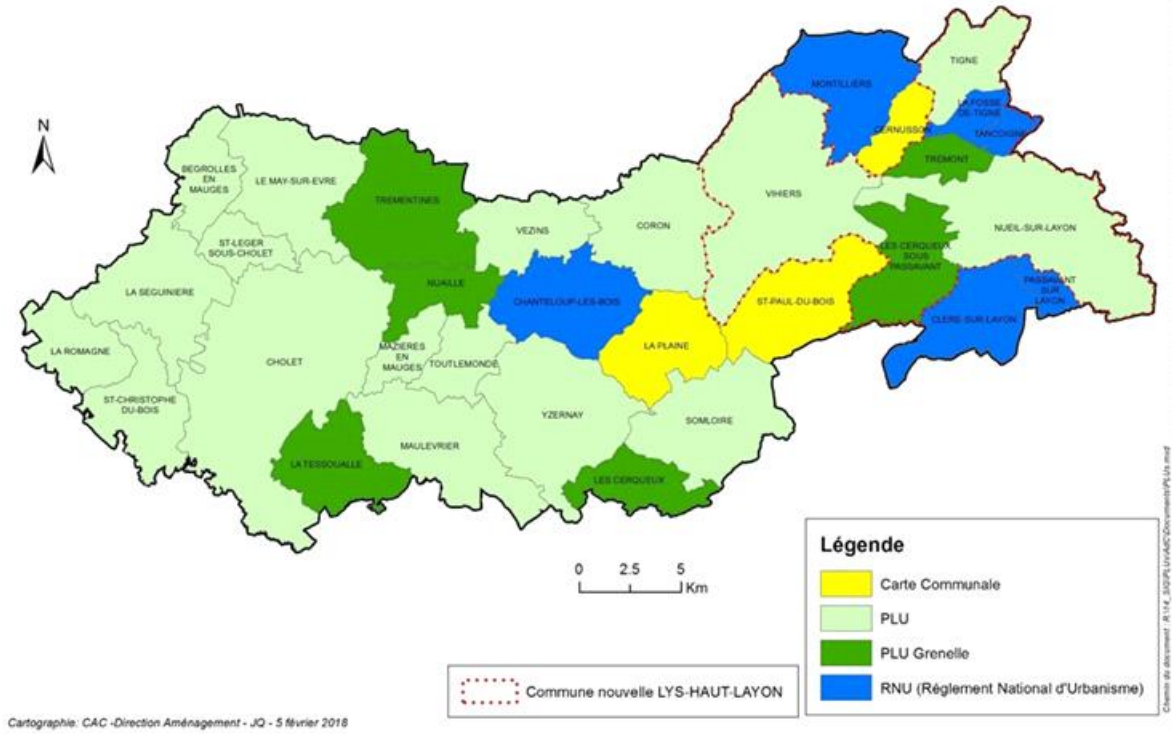
G. Synthèse | Equipements & services



ATOUTS	FAIBLESSES
• Une offre d'équipements importante et diversifiée dans tous les domaines	
OPPORTUNITES	**LIMITES**
• Un niveau d'équipement satisfaisant, adapté à la typologie des polarités, et facteur d'attractivité	• Un vieillissement de la population qui nécessitera une réflexion sur l'adaptation de l'offre aux besoins
ENJEUX	
• Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services • Identifier une armature territoriale apte à porter et à décliner la stratégie de maintien, d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale • Favoriser la mixité fonctionnelle des centralités et/ou réfléchir aux complémentarité à développer pour assurer un maillage cohérent d'équipements et de services	

VI. ÉTAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Les documents d'urbanisme en vigueur sur Cholet Agglomération au 1er janvier 2025 (source : Cholet Agglomération)



PLU des communes historiques	Date d'approbation
Bégrolles-en-Mauges	• PLU approuvé le 18 février 2008 • Modification n°1 approuvée le 1er septembre 2008 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 1er septembre 2008 • Modification n°2 approuvée le 11 juillet 2011 • Modification n°3 approuvée le 2 juillet 2012 • Modification n°4 approuvée le 16 octobre 2017 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 15 juillet 2019
Cernusson	Carte communale approuvé le 15 janvier 2013
Les Cerqueux	• PLU approuvé le 17 juillet 2017 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 septembre 2018 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 16 septembre 2024
Chanteloup-les-Bois	RNU
Cholet (incluant la commune associée du Puy-Saint-Bonnet)	• PLU approuvé le 9 mai 2005 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 12 septembre 2005 • Modification n°1 approuvée le 9 février 2006 • Modification n°2 approuvée le 11 septembre 2006

	• Modification n°3 approuvée le 15 janvier 2007 • Révision simplifiée n°2 approuvée le 10 avril 2007 • Révision simplifiée n°3 approuvée le 10 avril 2007 • Modification n°4 approuvée le 9 juillet 2007 • Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique approuvée le 8 janvier 2009 • Modification n°5 approuvée le 15 juillet 2009 • Modification n°6 approuvée le 14 septembre 2009 • Modification n°7 approuvée le 11 janvier 2010 • Modification n°8 approuvée le 10 mai 2010 • Modification n°9 approuvée le 11 avril 2011 • Modification n°10 approuvée le 9 septembre 2011 • Modification n°11 approuvée le 12 mars 2012 • Modification n°12 approuvée le 10 décembre 2012 • Révision simplifiée n°4 approuvée le 8 juillet 2013 • Modification n°13 approuvée le 10 février 2014 • Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique approuvée le 17 février 2014 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 8 décembre 2014 • Modification n°14 approuvée le 14 septembre 2015 • Modification n°15 approuvée le 12 décembre 2016 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 septembre 2017 • Modification simplifiée n°2 approuvée le 18 juin 2018 • Modification n°16 approuvée le 15 avril 2019 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 20 janvier 2020 • Modification simplifiée n°3 approuvée le 19 octobre 2020 • Modification n°17 approuvée le 25 avril 2022 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 18 juillet 2022 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 19 septembre 2022 • Modification n°18 approuvée le 22 janvier 2024
Cléré-sur-Layon	RNU
Coron	• PLU approuvé le 17 décembre 2008 • Modification n°1 approuvée le 7 août 2012 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 octobre 2012 • Modification n°2 approuvée le 26 février 2013 • Modification n°3 approuvée le 17 juin 2024
Lys-Haut-Layon *Les Cerqueux-sous-Passavant* *La Fosse-de-Tigné* *Nueil-sur-Layon*	 • PLU approuvé le 17 juillet 2014 RNU • PLU approuvé le 21 octobre 2024 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 6 juillet 2023

Tancoigné	RNU
Tigné	• PLU approuvé le 27 juillet 2006 • Modification n°1 approuvée le 27 avril 2008
Trémont	• PLU approuvé le 12 février 2013
Vihiers (comprenant Saint-Hilaire-du-Bois et Le Voide)	• PLU approuvé le 21 juillet 2011 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 janvier 2013 • Modification simplifiée n°2 approuvée le 17 janvier 2013 • Modification simplifiée n°3 approuvée le 17 janvier 2013 • Modification simplifiée n°4 approuvée le 19 novembre 2015 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 10 juillet 2023 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 22 janvier 2024
Maulévrier	• PLU approuvé le 2 juin 2006 • Modification n°1 approuvée le 12 juin 2009 • Modification n°2 approuvée le 2 septembre 2010 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 février 2011 • Modification n°3 approuvée le 11 juillet 2012 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 21 septembre 2020 • Modification n°4 approuvée le 16 décembre 2024
Le May-sur-Èvre	• PLU approuvé le 27 novembre 2008 • Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique approuvée le 3 janvier 2014 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 septembre 2014 • Modification simplifiée n°2 approuvée le 13 mai 2020 • Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique approuvée le 27 septembre 2021
Mazières-en-Mauges	• PLU approuvé le 15 février 2008 • Modification n°1 approuvée le 12 avril 2012 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 31 août 2012 • Modification n°2 approuvée le 2 septembre 2016 • Révision allégée n°1 approuvée le 2 septembre 2016 • Modification n°3 approuvée le 15 avril 2019 • Modification n°4 approuvée le 16 décembre 2019
Montilliers	RNU
Nuaillé	• PLU approuvé le 8 novembre 2013 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 30 octobre 2015 • Modification simplifiée n°2 approuvée le 19 novembre 2018 • Modification n°1 approuvée le 20 juin 2022
Passavant-sur-Layon	RNU

La Plaine	• Carte communale approuvée le 16 décembre 2004 • Révision générale approuvée 16 octobre 2012
La Romagne	• PLU approuvé le 30 mai 2007 • Modification n°1 approuvée le 26 novembre 2013
Saint-Christophe-du-Bois	• PLU approuvé le 10 décembre 2009 • Modification n°1 approuvée le 14 février 2011 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2011 • Révision allégée n°1 approuvée le 14 septembre 2014
Saint-Léger-sous-Cholet	• PLU approuvé le 4 mai 2012 • Modification n°1 approuvée le 22 mars 2013 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 septembre 2013 • Modification n°2 approuvée le 2 septembre 2016 • Révision allégée n°1 approuvée le 19 juin 2017 • Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 avril 2018
Saint-Paul-du-Bois	Carte communale approuvée le 29 novembre 2009
La Séguinière	• PLU approuvé le 9 avril 2010 • Modification n°1 approuvée le 10 septembre 2012 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 10 septembre 2012 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 1erdécembre 2012 • Modification n°2 approuvée le 7 juillet 2014 • Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique approuvée le 12 juin 2015 • Modification n°3 approuvée le 18 décembre 2017 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 20 février 2023 • Modification n°4 prescrite le 7 octobre 2024
Somloire	• PLU approuvé le 9 décembre 2005 • Modification n°1 approuvée le 17 juillet 2006 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 25 janvier 2013
La Tessoualle	• PLU approuvé le 25 février 2013 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 septembre 2013 • Modification n°1 approuvée le 9 mars 2015 • Modification n°2 approuvée le 12 octobre 2015 • Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique approuvée le 20 mai 2019 • Modification n°3 approuvée le 21 septembre 2020 • Mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 20 mars 2023
Toutlemonde	PLU approuvé le 14 février 2005
Trémentines	• PLU approuvé le 3 septembre 2008 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 7 janvier 2009 • Révision simplifiée n°2 approuvée le 7 janvier 2009 • Modification n°1 approuvée le 5 décembre 2012 • Révision simplifiée n°2 approuvée le 5 décembre 2012 • Modification n°1 approuvée le 11 décembre 2013 • Révision générale approuvée le 17 juillet 2017

Vezins	• PLU approuvé le 17 juin 2011 • Modification n°1 approuvée le 14 septembre 2014 • Modification n°2 approuvée le 16 octobre 2017
Yzernay	• PLU approuvé le 9 octobre 2006 • Modification n°1 approuvée le 17 novembre 2008 • Révision simplifiée n°1 approuvée le 17 novembre 2008 • Révision simplifiée n°2 approuvée le 17 novembre 2008 • Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 octobre 2012 • Modification n°2 approuvée le 20 janvier 2014 • Modification simplifiée n°2 approuvée le 20 février 2017 • Modification n°3 approuvée le 17 septembre 2018